image
not
available







Neue Untersuchungen

über die

Wohnungsfrage

in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

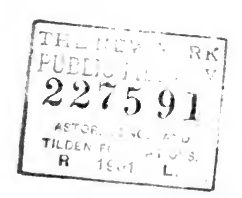
Zweiter Band.

Deutschland und Österreich.

Zweiter Band.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.



Schriften

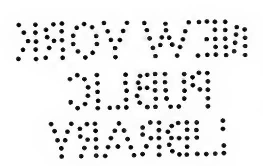
des

Vereins für Socialpolitik.

XCVI.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage.

Zweiter Band.





Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.

Neue Untersuchungen

über die

Wohnungsfrage

in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

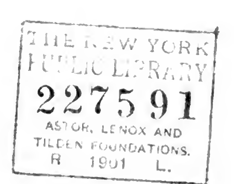
Zweiter Band.

Deutschland und Österreich.

Zweiter Band.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.



Vorwort.

Der vorliegende Band behandelt den zweiten Teil des Programms (s. Vorwort zum ersten Band, erste Abteilung) für Deutschland und Österreich: die Beschaffung von kleinen Wohnungen für die unteren Klassen, also die *positive* Seite der Wohnungspolitik. Seine Herstellung verursachte am wenigsten Schwierigkeiten, da hier keiner der von Anfang an in Aussicht genommenen Bearbeiter versagt hat. Die ausführliche Darstellung, welche insbesondere die Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit unter Abdruck der in Betracht kommenden Bedingungen, Formulare u. s. w. darin gefunden hat, macht ihn zu einer Art von Handbuch des Arbeiterwohnungsbaues, geeignet, auch in den Kreisen der Praktiker Verwendung zu finden und eine größere Ausdehnung und einheitliche Gestaltung der in Betracht kommenden Maßregeln herbeizuführen.

Freiburg i. B., den 15. Juli 1901.

Carl Johannes Fuchs.

Inhaltsverzeichnis
zum zweiten Band.

Vorwort.

Erster Teil.
Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch die Gemeinden.

Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Thätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage.

Bau von kleinen Wohnungen

durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und -Vereine, Baugenossenschaften und in eigener Regie der Gemeinden.

Von

Professor Dr. H. Albrecht, Groß-Lichterfelde.

A. Deutsches Reich.

I. Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber.

Es ist anläßlich der letzten Pariser Weltausstellung der Versuch gemacht, auf dem Wege einer Fragebogenerhebung durch die Gewerbeaufsichtsbeamten die Zahl der in Deutschland existierenden „Arbeiterwohnungen", d. h. derjenigen kleinen Wohnungen festzustellen, die durch Arbeitgeber, gemeinnützige Gesellschaften, Baugenossenschaften und verwandte, unter den Begriff der Gemeinnützigkeit fallende Einrichtungen für das Wohnbedürfnis der minderbemittelten Bevölkerungsklassen, insonderheit der handarbeitenden Klassen, bereitgestellt sind. Soweit sich die Enquete auf den Bau von Wohnungen durch Arbeitgeber bezog, ist nur der industrielle Teil der Bevölkerung in Betracht gezogen. Durch diese Erhebung ist festgestellt, daß die Gesamtzahl der in Deutschland von industriellen Arbeitgebern erbauten Arbeiterwohnungen am 1. Oktober 1898 143 049 betrug. Das würde, wenn wir die gesamte industrielle Bevölkerung im Deutschen Reich nach der Berufsstatistik vom 14. Juni 1895 zu rund 8 Millionen annehmen — die Betriebe mit weniger als 5 Beschäftigten sind als hier nicht in Betracht kommend ausgeschlossen —, rund 18 Arbeiterwohnungen auf 1000 Arbeiter ergeben. In einzelnen Provinzen bezw. Bundesstaaten erhebt sich diese Verhältniszahl um ein beträchtliches über den Durchschnitt, so in den preußischen Regierungsbezirken Oppeln auf 106, Arnsberg auf 60, dem Bezirk Lothringen auf 57, dem Regierungsbezirk Trier auf 50, der bayerischen Oberpfalz auf 47, den Regierungsbezirken Osnabrück, Hannover, Aurich und Stade auf 40, dem Regierungsbezirk Düsseldorf auf 36 u. s. w. Wir wollen hier auf Einzelheiten der Erhebung und auf eine Kritik ihrer Ergebnisse nicht eingehen, weil von vornherein einleuchtet, daß die bloße Zählung der Wohnungen für die Wertung des von seiten der Arbeitgeber zur Lösung der Wohnungsfrage Beigetragenen nur eine sehr relative Bedeutung hat. Einen Anhalt für die

Beurteilung der Frage, ob das auf diesem Wege Geschaffene wirklich als ein Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage aufzufassen ist, würden wir erst gewinnen, wenn gleichzeitig festgestellt werden könnte, daß die Beschaffenheit sämtlicher gezählten Wohnungen in räumlicher und gesundheitlicher Beziehung sich so weit über das Durchschnittsniveau erhebt, daß sie den Arbeiterfamilien für einen angemessenen Preis wenigstens ein gewisses Maß von Behaglichkeit des Wohnens gewährleisten. Erfahrungsgemäß entsprechen viele von Arbeitgebern aufgeführte Wohnungen aus Gründen, die hier nicht näher erörtert zu werden brauchen, dieser Voraussetzung keineswegs. Auf der anderen Seite wird es aber unendlich schwer, ja fast unmöglich sein, auf dem Wege der statistischen Erhebung zu Feststellungen zu gelangen, die den gestellten Anforderungen entsprechen. Wir werden uns daher, um wenigstens zu einem allgemeinen Urteil über das zu gelangen, was durch Arbeitgeberfürsorge zur Lösung der Wohnungsfrage beigetragen ist, auf die Beschreibung der hauptsächlichsten Typen beschränken müssen, wobei uns in der Mehrzahl der Fälle die eigene Anschauung den Maßstab für die Beurteilung an die Hand giebt.

1. Staat und Gemeinde als Arbeitgeber.

Unter den Großbetrieben, die in Deutschland durch ihre Wirksamkeit auf diesem Gebiete hervorragen, nehmen eine der ersten Stellen die Staatsbetriebe ein. Vor allem ist es die preußische Bergverwaltung, die namentlich im Bereich der Staats-Berg-, Hütten- und Salzwerke im Saargebiet, in Oberschlesien und Staßfurt schon in einer sehr frühen Periode ein eigenartiges System der Seßhaftmachung der Arbeiter auf eigenem Grund und Boden in großem Umfange und mit dauerndem Erfolg zur Durchführung gebracht hat. Die Bemühungen des preußischen Bergfiskus zur Ansiedelung der Arbeiter gehen bis in den Anfang der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts zurück[1]. Sie haben ihren Ausgang von der unter der Regierung Friedrichs des Großen begonnenen Anlage fiskalischer Hüttenwerke in Oberschlesien genommen und sind nach der Erwerbung des Saarbrücker Landes auf die dortigen Staatsbergwerke übertragen worden, später auch bei den Staatswerken der Oberbergamtsbezirke Halle, Dortmund und Clausthal in kleinerem Maßstabe zur Anwendung gelangt. Die Bedingungen, unter welchen den Arbeitern der Staatswerke Beihilfen in Form

[1] Täglichsbeck, Die Beförderung der Ansiedlung von Arbeitern der Staats-Berg-, Hütten- und Salzwerke durch Gewährung von Bauvorschüssen und Bauprämien seitens des preußischen Bergfiskus. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen Nr. 1, S. 98. Berlin 1892.

von Baudarlehen und Bauprämien zum Häuserbau gewährt werden, sind für die verschiedenen Bezirke besonders normiert, stimmen aber in den Hauptpunkten, so namentlich in der Höhe der bewilligten Geldbeträge (bis 2400 Mark) und der Rückzahlung von jährlich 10 % des Barvorschusses überein. Während den baulustigen Arbeitern der oberschlesischen Werke vom Fiskus eine Baustelle geschenkt wird, ist im Saarbrücker Bezirk die Beschaffung des Grundstücks Sache der Arbeiter und nur an die Bedingung, daß dasselbe innerhalb des festgestellten Baurayons liegen und hypothekenfrei sein muß, geknüpft. Hier sowohl wie in Oberschlesien muß das Haus gewissen baulichen Vorschriften entsprechen. Der Erbauer muß sich verpflichten, das Haus selbst zu bewohnen — in Saarbrücken mindestens zehn Jahre nach Empfang der Bauprämie — und von ihm nicht benutzte Räume nur an Arbeiter der Staatswerke zu vermieten. Schank- und Gastwirtschaft, in Saarbrücken auch offene Ladengeschäfte dürfen — hier während der ersten zehn Jahre — nur mit ausdrücklicher Erlaubnis in den prämiierten Häusern betrieben werden. Zuwiderhandlungen berechtigen zur sofortigen Rückforderung der Prämie und des Barvorschusses. Dasselbe ist nach den oberschlesischen Bedingungen der Fall, wenn das Haus im Wege der freiwilligen oder notwendigen Veräußerung in das Eigentum einer Person gelangt, welche nicht zu den Arbeitern oder Betriebsunterbeamten des fiskalischen Werks gehört, oder wenn der Hausbesitzer freiwillig oder unfreiwillig — außer im Falle der Invalidität — aufhört, Arbeiter oder Beamter des Werks zu sein. In Saarbrücken darf während zehn Jahren nach Empfang der Bauprämie die Veräußerung des Hauses nur an einen Bergmann im aktiven Dienst der Königlichen Gruben und nur mit Zustimmung der Bergwerksdirektion hinsichtlich der Persönlichkeit des Erwerbers erfolgen. Das Haus darf an den Ankäufer nnr unter denselben Bedingungen und Verpflichtungen, unter denen es der Verkäufer besessen hat, übertragen werden. In einzelnen Fällen hat sich der Fiskus das Vorkaufsrecht vorbehalten (Staßfurt). Die Rückzahlung der Barvorschüsse erfolgt im allgemeinen durch monatliche Lohnabzüge. Zur Sicherung des Zwecks der Bauunterstützungen und der Bedingungen ihrer Gewährung werden auf den Bauplatz und das Prämienhaus die von dem Erbauer übernommenen Verpflichtungen hypothekarisch eingetragen.

In der Zeit von 1865, in welchem Jahre mit dem hier kurz angedeuteten System der Anfang gemacht wurde, bis Ende 1899 waren von dem Königlich Preußischen Bergfiskus rund 5 056 000 Mark zu Bauprämien und rund 7 300 000 Mark zu unverzinslichen Darlehen im Interesse der Ansiedelung der Arbeiter der Staatsbergwerke aufgewandt. Wie erfolgreich

die planmäßige Unterstützung baulustiger Arbeiter gewirkt hat, geht aus der Thatsache hervor, daß 1892 von den Arbeitern der Staatsbergwerke bei Saarbrücken 42 %, von denen der Staatswerke im Oberbergamtsbezirk Halle 27 % und von denen des Bergreviers Stolberg-Eisleben ebenso wie unter den fiskalischen Berg- und Hüttenleuten des Oberharzes 25 % Hauseigentümer waren. Taeglichsbeck hat a. a. O. eine interessante Übersicht über den Besitzwechsel gegeben, der bezüglich dieser mit staatlicher Beihilfe erbauten Häuser stattgefunden hat. Es geht daraus hervor, daß namentlich im Saarbrücker Revier und in Staßfurt die Eigentumsverhältnisse sehr stabile sind und daß insbesondere ein Übergang der Häuser in den Besitz von Nichtbergleuten nur äußerst selten vorkommt, ein Beweis dafür, daß das System unter dauernd in ihrer Regelmäßigkeit gesicherten Arbeitsverhältnissen und bei einer einheimischen Arbeiterbevölkerung, die wie die Bergleute im Saarrevier durch Generationen an ihrem Berufe festhalten, gewiß seine Vorzüge hat.

Dem Beispiel des preußischen Bergfiskus ist außer einigen Privatbetrieben, von denen weiter unten die Rede sein wird, das Herzoglich Anhaltische Salzwerk Leopoldshall gefolgt, dessen Arbeitern neben unentgeltlichen Baustellen Hausbauprämien im Falle der Seßhaftmachung gewährt werden.

Eine vielgestaltige Bauthätigkeit für ihre Unterbeamten und die in den Wagen-, Bau- und Reparaturwerkstätten beschäftigten Arbeiter hat die Königlich Preußische Staatseisenbahnverwaltung seit Jahren entwickelt. Bei der Staatseisenbahnverwaltung ist ausschließlich das System des Baues von Wohnungen in Anwendung, die dauernd im Besitze der Verwaltung verbleiben und entweder als Dienstwohnungen oder mietweise an die Angestellten und Arbeiter überlassen werden. Im Bereich der seit dem 1. April 1897 zu einer Eisenbahngemeinschaft vereinigten Königlich Preußischen und Großherzoglich Hessischen Staatseisenbahnverwaltung waren am 1. April 1899 rund 30 840 aus Mitteln des laufenden Etats erbaute Wohnungen vorhanden. Von diesen waren rund 23 760 als Dienstwohnungen an Beamte, und zwar rund 16 000 an Unterbeamte, die übrigen an mittlere — einzelne (rund 330) an höhere — Beamte überwiesen. 7080 Wohnungen waren als Mietwohnungen an Eisenbahnbedienstete vergeben; von diesen entfielen auf die im Betriebe und in den Werkstätten beschäftigten Unterbeamten, Hilfsbediensteten und Arbeiter rund 6340. Durch Gesetz vom 13. August 1895 ist ferner der preußischen Staatsregierung die Ermächtigung zur Aufnahme einer Anleihe von 5 Millionen Mark und durch drei Nachtragsgesetze vom 2. Juli 1898, 23. August 1899 und

9. Juli 1900 von weiteren 15 Millionen Mark erteilt, für welchen Betrag in erster Linie auf Rechnung des Staates Wohnhäuser zum Vermieten an in Staatsbetrieben beschäftigte Arbeiter und gering besoldete Beamte hergestellt werden sollen[1]. Im Bereich der Preußisch-Hessischen Eisenbahngemeinschaft war Ende 1899 aus diesen Mitteln an 112 Orten der Bau von rund 2570 Wohnungen teils vollendet, teils im Gange oder in Vorbereitung; hierfür sind als Baukosten rund 9 325 000 Mark, zum Ankauf von Gelände rund 183 000 Mark veranschlagt, während der Wert des für den Zweck verwandten, bereits im Staatsbesitz befindlichen Geländes auf rund 417 000 Mark angenommen ist. Das Mietserträgnis aus diesen Wohnungen beläuft sich auf 4 % des Anlagekapitals. Auch im Bereich der allgemeinen Bauverwaltung und der Bergverwaltung sind Wohnungen aus den durch das Gesetz zur Verfügung gestellten Mitteln erbaut.

Unter den von der Preußischen Eisenbahnverwaltung erbauten Arbeiterwohnhäusern sind, je nach den örtlichen Verhältnissen, die mannigfaltigsten Typen zu finden. An einzelnen Orten, so u. a. in der noch heute als mustergültig anerkannten, in den siebziger Jahren entstandenen Ansiedelung der Hauptwerkstatt Leinhausen bei Hannover[2] herrscht das kleine Zwei- und Vierfamilienhaus vor. In neuerer Zeit haben die steigenden Bodenpreise in größeren Orten und in der Nähe derselben die Verwaltung in die Notwendigkeit versetzt, auch größere Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Ähnlich der preußischen sind auch die bayerische, sächsische und württembergische Staatseisenbahnverwaltung in bemerkenswertem Umfange mit dem Bau von Wohnungen für ihre niederen Bediensteten vorgegangen. Im Bereich der bayerischen Staatseisenbahnen waren Ende 1899 teils aus gesetzlichen Krediten, teils aus Etatsmitteln bei einem Bestande von 39 928 Bediensteten rund 8000 Wohnungen vorhanden, von denen 1100 auf höhere und mittlere Beamte, 5290 auf Unterbeamte, 866 auf Hilfsbedienstete und ständige Arbeiter und 524 auf Werkstättenarbeiter entfielen[3]. Um einen Ausgleich in der nicht ganz gerechten Verteilung zu Gunsten der Arbeiter herbeizuführen, hat der bayerische Landtag neuerdings

---

[1] Aus denselben Mitteln können auch Darlehen an Baugenossenschaften, deren Mitglieder ganz oder zum Teil in Staatsbetrieben beschäftigte Arbeiter oder gering besoldete Beamte sind, bewilligt werden (s. an anderer Stelle dieser Berichte).

[2] Vergl. Thiele, Die Kolonie Leinhausen. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen Nr. 1, S. 122. Berlin 1892.

[3] Drucksachen der Bayerischen Kammer der Abgeordneten, XXXIII. Landtagsversammlung, I. Session 1899, Beilage 35.

einer Anleihe von 6 Millionen Mark zugestimmt, die in derselben Weise verwandt werden soll, wie die in Preußen für den Bau von Arbeiterwohnungen zur Verfügung gestellten 20 Millionen Mark.

Die sächsische Staatseisenbahnverwaltung hatte Ende 1899 teils aus Mitteln des laufenden Etats, teils aus besonders zu diesem Zweck bewilligten Mitteln 4130 Wohnungen hergestellt, von denen 3022 als Dienstwohnungen an mittlere und untere (einzelne — 55 — an höhere) Beamte und 1108 als Mietwohnungen an Beamte und Arbeiter überwiesen waren. Dann wurde von der Ständeversammlung im außerordentlichen Staatshaushaltsetat für 1892/93 ein Betrag von 1 500 000 Mark bewilligt, um an solchen Orten, an denen sich umfangreiche Arbeitsstätten mit größerem Personalbestande befinden, in der Nähe der ersteren Wohnungen zu errichten. Weitere 1 500 000 Mark wurden für denselben Zweck für die Finanzperiode 1898/99 ausgesetzt. Aus diesen Mitteln waren bis Ende 1899 505 Wohnungen zum größten Teil vollendet, zum Teil im Bau. Der entstandene, bezw. veranschlagte Baraufwand für diese Wohnungen beziffert sich auf 2 384 900 Mark, der Aufwand für das für den Zweck erworbene Bauland auf 218 700 Mark, während der Wert des mitverwendeten fiskalischen Areals auf 63 000 Mark angeschlagen ist. Das Mietserträgnis aus diesen Wohnungen beträgt durchschnittlich 3,9 % des Anlagekapitals. Durch den außerordentlichen Etat für 1900/1901 sind die betreffenden Mittel auf 5 000 000 Mark erhöht. Was die Bauweise der Häuser anlangt, so sind in den größeren Städten Etagenhäuser gebaut, bei denen aber durch Gruppierung der Wohnungen um zahlreiche Treppenhäuser mit möglichster Absonderung der Zugänge zu den Wohnungen das Kasernenartige vermieden ist. Wo irgend thunlich, werden kleinere Häuser gebaut. Die Wohnungen bestehen in der Regel aus zwei bis drei Wohnräumen. Endlich hat auch die Pensionskasse für die Arbeiter der sächsischen Staatseisenbahnen sich an der Beschaffung von Wohnungen für Eisenbahnarbeiter beteiligt. Dieselbe hat, abweichend von dem Vorgehen der Pensionskasse der Preußisch-Hessischen Eisenbahngemeinschaft (s. weiter unten), hierzu nicht den Weg der Beleihung von Baugenossenschaften gewählt, sondern es vorgezogen, die betreffenden Bauten in eigener Regie auszuführen. Im August 1900 ist mit dem Bau eines Wohnhauses in Dresden-Friedrichstadt begonnen, dessen Kosten, einschließlich des Baulandes, auf 100 000 Mark veranschlagt sind. Bei hinreichender Verzinsung des Anlagekapitals soll demnächst mit dieser Bauthätigkeit fortgefahren werden.

Für die Unterbediensteten bei den staatlichen Verkehrsanstalten in

Württemberg[1] — Eisenbahn und Post — waren am 31. Mai 1899 590 Mietwohnungen vorhanden, von denen 450 auf zwei große Bauquartiere in Stuttgart entfallen, von denen das eine, die Ansiedelung auf der Prag, von welcher damals 250 Wohnungen fertiggestellt waren, bis auf 500 ausgebaut werden wird. Eine beschränkte Anzahl von Wohnungen steht auch für die in den Lokomotiv- und Betriebswerkstätten beschäftigten Arbeiter zur Verfügung, eine größere Anzahl ist im Bau befindlich, bezw. geplant. Ferner sind für die Arbeiter der staatlichen Hüttenwerke und Salinen mehr als 300 Mietwohnungen vorhanden.

Für die Arbeiter der dem Ressort des Königlich Preußischen Kriegsministeriums unterstehenden militärfiskalischen Werkstätten bei Spandau, Hanau und Siegburg stehen rund 500 Wohnungen zur Verfügung. Unter den neueren Anlagen dieses Verwaltungszweiges ragt namentlich die 200 Wohnungen umfassende Ansiedelung „Haselhorst“ bei Spandau hervor, welche die verschiedensten Typen von Wohnhäusern enthält, bei deren Bau die neueren Erfahrungen, die man hinsichtlich der Einrichtung von Arbeiterwohnungen gemacht hat, in jeder Beziehung nutzbar gemacht sind. — Eine Musteranlage in der Gesamtdisposition wie in der Wahl der Grundrisse für die ebenfalls die verschiedensten Typen darstellenden Wohnhäuser ist die 144 Wohnungen umfassende Arbeiteransiedelung „Prieser Höhe“, bei der dem Ressort des Reichs-Marineamts unterstehenden Torpedowerkstatt in Friedrichsort[2]. Von den 6850 Arbeitern der demselben Verwaltungszweig angehörigen Kaiserlichen Werft in Wilhelmshaven sind 958, also nahezu 14 %, in marinefiskalischen Wohnungen untergebracht. Für die Arbeiter der Kaiserlichen Werft in Kiel sind behördlicherseits keine Veranstaltungen dieser Art getroffen, weil hier durch eine in hoher Blüte stehende Baugenossenschaft (s. w. u.) dem vorhandenen Wohnungsbedürfnis genügt wird.

Ein mehr und mehr fühlbar werdender Mangel an geeigneten Wohnungen für die an kleinen Orten oder auf allein gelegenen Bahnhöfen stationierten Postunterbeamten, namentlich in den östlichen Provinzen, hat dazu geführt, daß vom Etatsjahre 1897/98 an auch von der Reichs-Postverwaltung Mittel zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Unterbeamten in den Etat eingestellt sind. Die betreffenden Wohnungen werden entweder für diesen Zweck angemietet oder im Auftrage des Reichs von Unternehmern

[1] Vergl. Trüdinger, Die Wohnungsfrage für die arbeitenden Klassen in Württemberg. Württemb. Jahrbücher f. Statistik u. Landeskunde 1898, Heft 2.

[2] Harms, Die Arbeiterkolonie zu Friedrichsort. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen Nr. 1, S. 108. Berlin 1892.

erbaut und angekauft. Aus den Mitteln der Rechnungsjahre 1897—1899 waren 92 reichseigene und 78 gemietete, zusammen 170 solche Dienstgebäude zur Verfügung, in denen sich 411 Familienwohnungen und 39 Stuben für unverheiratete Unterbeamte befanden. Für das Rechnungsjahr 1900 waren ferner bewilligt 43 reichseigene und 43 anzumietende Wohnhäuser mit zusammen 206 Familienwohnungen und 6 Stuben für Unverheiratete. Der weitaus größte Teil dieser Wohnhäuser sind einstöckige Doppelhäuser. Der Reichshaushaltsetat hat in den vier Jahren bis 1900 für den Ankauf solcher Dienstwohngebäude 1 005 000 Mark gewährt; zur Anmietung von Wohnungen waren im Etatsjahre 1900 an Halbjahrsmiete rund 9000 Mark, an Jahresmiete rund 31 500 Mark in den Etat eingestellt.

Im Ressort des Königlich Preußischen Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten stehen seit dem Jahre 1894/95 der Domänenverwaltung zur Vermehrung und Verbesserung der Arbeiterwohnungen außerordentliche Mittel zur Verfügung, die in den sieben Jahren bis 1900 insgesamt die Höhe von 2 200 000 Mark erreichten, wovon allein auf die beiden letzten Jahre je eine halbe Million Mark entfiel. Aus den ordentlichen Mitteln der Domänenverwaltung sind in diesen sieben Jahren schätzungsweise jährlich 200 000 Mark zu Ersatzbauten für abgängig gewordene Arbeiterwohnungen aufgebracht, sodaß insgesamt etwa 3 600 000 Mark für den Bau von Arbeiterwohnungen aufgewandt sind. Für den Bau einer Arbeiterwohnung mit Stall und Zubehör wurden durchschnittlich 3000 Mark an fiskalischem Zuschuß gewährt — die Leistung des Pächters beträgt etwa 1000 Mark —, sodaß sich also die Zahl der in den letzten sieben Jahren errichteten Arbeiterwohnungen auf etwa 1200 berechnet. Ferner standen der Forstverwaltung seit 1896/97 an außerordentlichen Mitteln 300 000 Mark „zur versuchsweisen Beschaffung von Insthäusern für Arbeiter in den Provinzen Ost- und Westpreußen, Pommern, Posen und Schlesien" zur Verfügung; als Durchschnittspreis für eine Forstarbeiterwohnung sind 2500 Mark angesetzt.

Im allgemeinen wird in neuerer Zeit vom Staate beim Bau von Mietwohnungen für Unterbeamte und Arbeiter die jeweilige landesübliche Verzinsung des Anlagekapitals durch die Mietseinnahme angestrebt. Es gelingt dabei, namentlich überall da, wo der Baugrund noch zu einem nicht zu hohen Satz in Anrechnung gebracht werden kann, Wohnungen herzustellen, die räumlich sowohl wie vom sanitären Standpunkte billigen Anforderungen entsprechen. Bei der Projektierung und dem Bau werden nach Möglichkeit alle Erfahrungen nutzbar gemacht, und so stellen namentlich die neueren vom Staate errichteten Arbeiterwohnungen, wenn sie auch, was einen ge-

wissen über das Notwendigste hinausgehenden Komfort und einen gewissen bescheidenen Luxus der Außenseite anlangt, mit den Schöpfungen mancher privaten Arbeitgeber nicht konkurrieren können, durchweg gute Durchschnittstypen dar. Wenn einzelne Anlagen, wie z. B. die Ansiedelung Leinhausen und die der Kaiserlichen Torpedowerkstatt in Friedrichsort sich über dieses Niveau erheben, so ist darin das Ergebnis einer besonders liebevollen Behandlung zu erblicken, die einzelne ausschlaggebende Persönlichkeiten der Projektbearbeitung und der Durchführung des Gedankens zugewandt haben.

Wie der Staat haben auch einzelne Gemeinden in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber für ihre Unterbeamten und Arbeiter Wohnungen hergestellt. Eine solche Fürsorgethätigkeit wird u. a. von den Städten Altona, Cassel, Darmstadt, Dresden, Essen, Frankfurt a. M., Hanau, Heidelberg, Karlsruhe, Köln, Königsberg i. Pr., Konstanz, Mannheim, Nürnberg, Osnabrück, Quedlinburg, Pforzheim, Stettin, Straßburg i. E., Ulm — von den meisten allerdings nur in bescheidenem Maße — ausgeübt. Einige weitere Städte haben in neuerer Zeit Beschlüsse gefaßt, sich in ähnlicher Weise zu bethätigen. In einigermaßen ins Gewicht fallendem Umfange ist bis jetzt nur Frankfurt a. M. bestrebt gewesen, für seine unteren Beamten und Arbeiter Wohnungen zu beschaffen, indem einerseits etwa 180 Wohnungen für dieselben in eigener Regie der Stadt ausgeführt sind, andererseits mit einer der in Frankfurt bestehenden gemeinnützigen Gesellschaften ein Abkommen getroffen ist, demzufolge sich die Stadt mit 200 000 Mark Aktienkapital an dem Unternehmen beteiligt, wofür ihr das Recht eingeräumt ist, eine entsprechende Anzahl der von der Gesellschaft hergestellten Wohnungen für ihre Bediensteten in Anspruch zu nehmen.

2. Private Arbeitgeber.

In der Privatindustrie begegnen wir in keineswegs vereinzelten Fällen einer Art der Wohnungsfürsorge, die darauf hinzielt, einzelnen, dauernd in dem Betriebe thätigen Angestellten und Arbeitern den Erwerb eines kleinen Anwesens, sei es durch unentgeltliche Überlassung oder durch Vermittelung eines Baugrundstückes zu billigem Preise, sei es durch Gewährung eines Baudarlehens zu erleichtern. In welchem Umfange und mit welchem Erfolge diese Fürsorgethätigkeit geübt wird, läßt sich schwer feststellen, hier kann nur der Versuch gemacht werden, eine Reihe von Beispielen aufzuführen, in denen dieselbe in größerem Maßstabe und auf Grund eines statutarisch festgelegten Systems in die Erscheinung tritt. Für einen Teil der hierher gehörigen Veranstaltungen hat das oben geschilderte Vorgehen des preußischen Bergfiskus Anregung und Vorbild geliefert.

Das von diesem letzteren durchgeführte System der Gewährung von Bauvorschüssen und Bauprämien zur Unterstützung des Baues eigener Wohnungen ist von allen Privatbetrieben am weitesten entwickelt von der Mansfelder Kupferschiefer bauenden Gesellschaft in Eisleben[1], nächst dem Bergfiskus und der Firma Fried. Krupp in Essen der größte Unternehmer im deutschen Berg- und Hüttenbetriebe. Als Darlehn wird hier in ratenmäßigen Zahlungen, dem Fortschreiten des Hausbaues entsprechend, ein Betrag von 32 Mark für das Quadratmeter bebauter Fläche bei einstöckigem Bau und von 42 Mark bei zweistöckigen Häusern von der Gewerkschaft gewährt. Das Darlehn wird von seinem Empfang an bis zur völligen Tilgung in monatlichen Raten mit 3 % verzinst und vom sechsten Jahre nach Empfang in monatlichen Beträgen von 1 % zurückgezahlt. Die Gewerkschaft verlangt nach vierzehntägiger Kündigung volle Rückzahlung, wenn der Darlehnsempfänger die Arbeit auf den gewerkschaftlichen Berg- und Hüttenwerken freiwillig aufgiebt, und nach vierteljährlicher Kündigung, wenn dem Betreffenden die Arbeit gekündigt wird, wenn das Pfandobjekt an einen nicht auf den Berg- und Hüttenwerken der Gewerkschaft beschäftigten Dritten übergeht, wenn das Darlehn nicht zum vollständigen Ausbau des Hauses verwendet und das Haus nicht gegen Feuersgefahr versichert wird. Zur Sicherstellung wird im Grundbuch eine Hypothek zur ersten Stelle eingetragen. Um die Ansiedelung der Arbeiter noch mehr, als es durch Abgabe der Baustellen zum Selbstkostenpreise und Bewilligung von Baudarlehen geschehen war, zu begünstigen und zu erleichtern, wurden ferner zeitweilig (seit 1881) Bauprämien von 300 Mark für Häuser mit einer Wohnung und von 500 Mark für Häuser mit zwei Wohnungen bewilligt. Nachdem mehrfach Verkäufe prämiierter Häuser an nicht dem Werke angehörende Personen stattgefunden hatten, wurden seit 1888 Prämien nur noch nach vorheriger zinsfreier Eintragung in das Grundbuch und unter der Bedingung sofortiger Rückzahlung bei einem ohne Genehmigung der Gewerkschaft vollzogenen Verkauf gewährt. Vom Jahre 1886 an sind Prämien überhaupt nicht mehr gewährt. Bis Ende 1899 waren ungefähr 900 Häuser mit Unterstützung der Gewerkschaft erbaut; die Summe der gewährten Baudarlehen belief sich bis dahin auf 1 165 296 Mark, die der bewilligten Bauprämien auf 109 100 Mark. Außerdem hat die Gewerkschaft rund 2½ Millionen Mark für den Bau von Familienwohnungen und Schlafhäusern für Einzelstehende aufgewandt.

Planmäßig und in bemerkenswertem Umfange hat ferner seit dem

[1] Vergl. Täglichsbeck a. a. O.

Jahre 1889 aus Mitteln einer Stiftung von 1 Million Mark die Steingut- und Mosaikfabrik von Villeroy & Boch in Mettlach a./Saar sich die Seßhaftmachung ihrer verheirateten Arbeiter angelegen sein lassen. Vorbedingung für die Bewilligung eines Darlehns für diesen Zweck ist mindestens fünfjährige vorwurfsfreie Dienstzeit, Alter von mindestens 25 und nicht über 45 Jahren, schuldenfreier Besitz eines Baugrundstücks und Anzahlung von mindestens 10 % der Bau- oder Erwerbskosten, Verpflichtung des Antragstellers, das Haus selbst zu bewohnen, wobei Untervermietung entbehrlicher Räume mit Genehmigung der Fabrikleitung nicht ausgeschlossen ist. Dem Antragsteller steht es frei, den Bau des Hauses entweder selbst zu vergeben oder der Firma zu übertragen. Im ersteren Falle hat er Bauplan und Kostenanschlag unter Angabe des Unternehmers zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Auszahlung des bewilligten Darlehens erfolgt in der Regel ratenweise mit dem Fortschreiten der Bauarbeiten direkt an Unternehmer und Lieferanten. Wird der Bau der Firma übertragen, so übernimmt dieselbe die Anfertigung der Pläne und des Kostenanschlages nach Besprechung mit dem Antragsteller und unter Berücksichtigung seiner Wünsche kostenfrei. Die Ausführung erfolgt zu den Selbstkosten. In beiden Fällen geht das Haus nach Fertigstellung und Abnahme sofort in den Besitz des Darlehensempfängers über; das erhaltene Darlehen wird durch Eintragung zur ersten Hypothek auf Grundstück und Haus, bezw. durch Eintragung in das Grundbuch sichergestellt. Die Firma sichert sich das Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis auf die Dauer von fünf Jahren durch Eintragung desselben in das Grundbuch. Zur Verzinsung und Abtragung des Kapitals werden mindestens 5 % desselben in regelmäßigen Raten bei den vierwöchentlichen Lohnauszahlungen eingezogen. Es steht jedoch dem Hausbesitzer zu jeder Zeit frei, größere Tilgungen der Schuld vorzunehmen und auch von vornherein die als Besitz bedungenen 10 % der Bausumme oder etwa vorhandenes größeres Vermögen anzuzahlen. Von den Zahlungen werden 3 % für Zinsen, der Rest als Amortisation verrechnet. Der Hausbesitzer verpflichtet sich, das Haus gegen Feuersgefahr auf seine Kosten zu versichern, die Baulichkeiten in gutem Zustande zu erhalten und alle nötigen Reparaturen stets rechtzeitig und nach Aufforderung durch die Firma vorzunehmen. Bauliche Änderungen sind ohne Genehmigung der Firma nicht gestattet. Auf Antrag des Hausbesitzers können solche von der Firma ausgeführt werden; die Kosten dafür werden ebenso behandelt wie diejenigen für den ersten Bau. Sofortige Rückzahlung des Kapitals kann u. a. gefordert werden, wenn das Pfandobjekt in das Eigentum dritter Personen übergeht oder wenn der Schuldner wegen Vergehens gegen die Fabrikordnung

aus dem Dienste der Firma entlassen wird oder wenn er innerhalb der ersten zehn Jahre freiwillig ausscheidet. Ist der Hausbesitzer nicht in der Lage, die in diesem Falle noch fällige Restschuld zurückzuzahlen, so kann die Firma das Haus zum Kostenpreise und gegen Rückvergütung der über die Zinsen hinaus gezahlten Amortisationsquoten zurücknehmen. Bis Ende 1899 wurden in dieser Weise 324 Häuser mit einem Kostenaufwande von 948 319 Mark erbaut, bezw. angekauft. Das Vermögen der Stiftung beläuft sich gegenwärtig auf 1 217 820 Mark.

In ähnlicher Richtung bewegen sich die Bestrebungen der Firma D. Peters & Co., mechanische Weberei in Neviges bei Elberfeld. Die Erwerbung der von derselben nach guten Grundrissen erbauten Häuser geschieht in der Weise, daß 8 % des Kaufpreises als Anzahlung geleistet werden. Der Rest wird mit 5 % verzinst und mit 3 % amortisiert. Von der Anzahlung sowohl wie von den jährlichen Zahlungen wird indessen von der Firma ein Teil in Form einer Prämie vergütet, deren Höhe nach dem Dienstalter des Betreffenden abgestuft ist. Steht das Haupt der Familie ein volles Jahr und darüber bei der Firma in Arbeit, so werden ihm 15 %, bei fünfjähriger Dienstzeit 20 %, bei zehnjähriger Dienstzeit 25 %, für jedes Kind, welches ein volles Jahr und darüber beschäftigt ist, weitere 5 % bis zum Maximalbetrage von 35 % vergütet. Bei 25 % Prämie vergütet also die Firma dem Erwerber jährlich 2 % des Kaufpreises, sodaß bei 5 % Zinsen und 3 % Amortisation thatsächlich die Firma zwei Drittel, der Arbeiter ein Drittel zu den Kosten des Erwerbes beiträgt. Dem Käufer steht es jederzeit frei, nach ortsüblicher Kündigung von dem Kaufvertrage zurückzutreten; er erhält alsdann seine Anzahlung mit Zins und Zinseszins zurückerstattet, wogegen die außerdem geleisteten Zahlungen als Mietzins für die Benutzung des Hauses gerechnet werden und die gutgeschriebenen Prämien zu Gunsten der Wohlfahrtskasse der Fabrik verfallen. Im Falle der Aufgabe der Thätigkeit im Geschäft und im Falle des Todes steht es dem Erwerber, bezw. dessen Erben frei, durch Fortsetzung der Abzahlungen im vollen Betrage von 8 % das Haus zu erwerben. Die bis zum Austritt oder bis zum Tode gutgeschriebenen Prämien werden, wenn nach zehn Jahren das Haus durch notariellen Akt in das formelle Eigentum des Käufers übergeht, auf die Kaufsumme angerechnet. Bis Ende 1899 erreichten die Amortisationsquoten bei 35 notariell verkauften Häusern die Höhe von 94 277 Mark, bei 16 mit Ankaufsrecht vergebenen Häusern die Höhe von 18 024 Mark, insgesamt also 112 301 Mark, wovon 70 000 Mark auf die Firma entfallen.

Bei der Firma Fried. Krupp in Essen besteht ein im Jahre 1889

mit 500 000 Mark dotierter Fonds, der dazu dient, an verheiratete Arbeiter und Angestellte mit einem Jahreseinkommen von weniger als 3000 Mark Baudarlehen zu 3 % Zinsen zu gewähren, um sie in die Lage zu versetzen, ein Haus zur eigenen Benutzung zu bauen oder sonst zu erwerben. Jeder Darlehnsnehmer kann nach eigenem Geschmack und Bedürfnis bauen, er ist nur gehalten, den Bau- und Lageplan der Firma vorher vorzulegen und den Bauunternehmer, der mit der Ausführung betraut werden soll, zu bezeichnen. Für die erforderlichen Projektierungsarbeiten werden den Darlehnsnehmern die technischen Kräfte der Firma unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Voraussetzungen für die Bewilligung solcher Darlehen sind: Anzahlung von mindestens 300 Mark auf das Haus oder das Baugrundstück aus eigenen Mitteln, mindestens dreijährige vorwurfsfreie Dienstzeit, Vollendung der erstmaligen Militärdienstzeit oder Nachweis der Befreiung vom Militärdienst. Die Sicherung des Darlehens erfolgt durch Eintragung zur ersten Hypothek auf Grundstück und Gebäude. Die Verzinsung zu 3 % und die Rückzahlung des Kapitals beginnt mit dem Zeitpnnkt, zu welchem die Wohnung bezugsfähig ist; sie wird in regelmäßigen Raten bei Auszahlung des Verdienstes in der Weise bewirkt, daß bei planmäßiger Tilgung das Kapital nach 25 Jahren zurückgezahlt ist. Kündigung des Kapitals steht jedem der beiden Teile mit vierteljährlicher Frist zu; die Firma hat jedoch ausdrücklich erklärt, ihrerseits nur im Notfalle von diesem Kündigungsrechte Gebrauch machen zu wollen. Der zuerst ausgesetzte Fonds war innerhalb weniger Jahre vollständig vergriffen. Seit dem Jahre 1899 werden die im Wege der regelmäßigen Tilgung wieder eingehenden Beiträge von neuem ausgeliehen, doch wird seitdem die Gewährung von Hauserwerbsdarlehen auf diejenigen Außenwerke der Fabrik beschränkt, deren Arbeiterschaft in ländlichen Gegenden lebt; für städtische Verhältnisse, insbesondere für Essen und seine nächste Umgebung, hat sich die Einrichtung aus verschiedenen Gründen (hohe und zeitweise rasch steigende Grundstückspreise, Tragung der Straßenausbaukosten durch den Grundeigentümer, Verbot der Errichtung einstöckiger, für nur eine Familie bestimmter Häuser innerhalb des Stadtgebietes 2c.) als nicht recht geeignet herausgestellt. Die ausgegebenen Darlehen betragen zur Zeit — wenn von der teilweise durchgeführten Tilgung abgesehen wird — rund 620 000 Mark an 185 Angestellte und Arbeiter.

Auch einzelne oberschlesische Hüttenwerke, u. a. die Vereinigte Königs- und Laurahütte, die Generaldirektion der Grafen Henckel von Donnersmarck, ferner der Verein chemischer Fabriken „Silesia“ in Ida- und Marienhütte haben den Versuch gemacht, Arbeitern die Ansiedelung zu erleichtern, ohne, wie es scheint, damit günstige Er-

fahrungen gemacht zu haben. Die Generaldirektion der Grafen Henckel von Donnersmarck teilt uns auf eine Anfrage in dieser Beziehung mit, daß ein großer Teil der Hausbesitzungen in fremde Hände übergegangen sei, ohne daß dies die vielen Einschränkungen und Vorbehalte, welche auf den Grundstücken eingetragen waren, verhindern konnten, die Direktion hätte denn die letzteren zu Preisen über den thatsächlichen Wert zurückerwerben wollen.

In eigenartiger und umfassender Weise haben neuerdings die Lederwerke von Cornelius Heyl in Worms die Ansiedelung des seßhaften Teils ihrer Arbeiterschaft zu fördern gesucht. Der Inhaber der Firma hat zu diesem Zweck ein namhaftes Kapital (100 000 Mark) gestiftet, und die Firma übernimmt gleichzeitig eine Vermittlerrolle zwischen den Arbeitern als Darlehnsnehmern und der Hessischen Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt als Hypothekengläubigerin, indem sie der letzteren die Verzinsung und die geordnete Tilgung der dargeliehenen Kapitalien gewährleistet. Es ist dabei gleichgültig, ob der ein Haus erwerbende Arbeiter durch Neubau erst in den Besitz desselben gelangt oder bereits früher ein eigenes Anwesen erworben hat; im letzteren Falle wird ihm unter Ablösung des älteren oft unter ungünstigen Bedingungen eingegangenen Schuldverhältnisses ein neues Darlehen unter günstigen Bedingungen vermittelt. Das gestiftete Kapital wird einmal dazu verwandt, geeignetes Bauterrain zu erwerben, zu parzellieren und für die Bebauung bereitzuhalten, andererseits dient es zur Deckung des Fehlbetrages, der sich zwischen der zur ersten Stelle eingetragenen Hypothek der Landesversicherungsanstalt in Höhe von zwei Drittel des Schätzungswertes des Anwesens und der von dem Hauserwerber zu leistenden Anzahlungssumme von 20 % dieses Schätzungswertes ergiebt. Um auch solchen Arbeitern, die nicht im Besitz der geforderten Anzahlung sind, den Hauserwerb zu ermöglichen, ist eine „Hauserwerbskasse“ gegründet, in welche der Beitretende solange wöchentlich am Löhnungstage mindestens 2 Mark einzuzahlen hat, bis sein Guthaben die Anzahlungssumme erreicht hat.

Zur Zeit hat die Firma die Beleihung von 210 älteren Häusern im Betrage von 451 400 Mark und von 14 neuerbauten Häusern im Betrage von 49 270 Mark vermittelt. Vor der Beleihung befinden sich weitere 20 neue Häuser mit 115 000 Mark. Aus den Mitteln der Firma wurden 58 055 Mark zugezahlt. Von den gewährten Darlehen zur erster Hypothek wurden seit 1897 36 900 Mark, von den Darlehen zur zweiten Hypothek 6 240 Mark zurückgezahlt. Bei einer 1897 vorgenommenen Enquete ergab sich, daß von 3561 Arbeitern der Firma 1465 verheiratet waren; davon wohnten 852 auf dem Lande, 613 in der Stadt. Von den Landbewohnern

hatten 59 %, von den Stadtbewohnern 11 %, im ganzen von den 1465 verheirateten Arbeitern 570 = 38 % eigenen Hausbesitz.

Die Silberwaarenfabrik von Bruckmann & Söhne in Heilbronn hat nach Trübinger (a. a. O.) die angesammelten Kapitalien ihrer im Jahre 1878 gegründeten Fabrikpensionskasse im Betrage von 150 000 Mark zum Bau oder Ankauf von Häusern verwendet und ihren Arbeitern bis zu 80 % des Wertes gegen 4½ % Zins und 3—5 % jährlicher Abzahlung dargeliehen, wodurch die Schaffung von etwa 60 kleinen Anwesen ermöglicht ist. Ferner hat die Zichorienfabrik von Heinrich Francke Söhne in Ludwigsburg an 110 Arbeiter Darlehen zum Erwerb von Häusern im Gesamtbetrage von 240 000 Mark zu einem Zinsfuß von 2—2½ % und unter der Bedingung der Abzahlung in wöchentlichen Raten binnen zehn bis fünfzehn Jahren gewährt. Einige weitere Beispiele dieser Art von minderem Belang teilt der genannte Verfasser a. a. O. S. 205 mit.

Es ist auffallend, daß, während wir in der Lage sind, aus dem Bereiche der Industrie eine immerhin beträchtliche Reihe von Beispielen der Seßhaftmachung von Arbeitern mit Hilfe ihrer Arbeitgeber zusammenzustellen, die gleichen Bestrebungen in der Landwirtschaft, die doch der Natur der Verhältnisse nach einen ungleich günstigeren Boden für ein ähnliches Vorgehen bietet, bis jetzt kaum Fuß gefaßt zu haben scheinen. Wenigstens haben wir, trotz dauernder Bemühungen, kaum das eine oder das andere Beispiel ausfindig machen können, das ein planmäßiges Vorgehen in dieser Richtung erkennen läßt. Zumeist handelt es sich dabei auch erst um Anfänge, die ein Urteil über die Bewährung des eingeschlagenen Weges nicht zulassen.

In der bei weitem überwiegenden Zahl der Fälle begegnen wir, wie das in der Natur der Sache liegt, im Gebiete der durch Arbeitgeber geübten Wohnungsfürsorge dem System der mietweisen Überlassung der Wohnungen an die Arbeiter. Wir haben in der Einleitung bereits daranf hingedeutet, daß das von seiten der Arbeitgeber in dieser Beziehung Geschaffene mit einem ganz verschiedenen Maßstabe gemessen werden muß. Die Fälle stehen keineswegs vereinzelt da, in denen der Entschluß, Arbeiterwohnungen zu errichten, lediglich einer Zwangslage entspringt, weil der betreffende Arbeitgeber ohne dies für sein entlegenes Werk überhaupt nicht die erforderliche Anzahl von Arbeitern zur Verfügung haben würde. Wenn er dabei, wie dies vielfach geschieht, die Leistungen auf das Notdürftigste beschränkt und obendrein noch eine gute Verzinsung des Anlagekapitals dabei erzielt, so wird eine solche Darbietung nicht besonders hoch zu bewerten sein. Überhaupt wird man bei der Beurteilung der gesamten Wohnungsfürsorge dieser Art stets im Auge behalten müssen, daß ein ge-

wisses egoistisches Interesse des Arbeitgebers dabei mit im Spiele ist, indem dieselbe, wenn nicht unmittelbar, so doch beinahe immer mittelbar dem Werkbesitzer Vorteile bringt. Um daher den Anspruch auf die Bewertung als eines Beitrages zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter erheben zu können, muß von Darbietungen dieser Art in erster Linie verlangt werden, daß die den Arbeitern überlassenen Wohnungen räumlich und vom hygienischen Standpunkte aus über das Notdürftigste hinausgehen und daß sie fernerhin zu einem Preise zur Verfügung gestellt werden, der im richtigen Verhältnis zum Lohn der Bewohner steht. In Anbetracht der Vorteile, die dem Arbeitgeber aus der Verfügung über einen Stamm gut behauster ständiger Arbeiter erwachsen, erscheint es ferner durchaus gerechtfertigt, wenn seitens des ersteren hierfür gewisse Opfer gebracht werden, die in der Regel darin bestehen, daß der erforderliche Grund und Boden zu einem billigen Preise angerechnet wird, daß die für den Hausbau und die Verwaltung erforderlichen Kräfte unentgeltlich gestellt werden und daß sich der Arbeitgeber mit einer geringeren als der ortsüblichen Verzinsung des Anlagekapitals begnügt. Da wo die Arbeiterwohnungen außerhalb der Ortschaften zu selbständigen Ansiedelungen vereinigt werden, kommt zu diesen Anforderungen häufig noch ein beträchtlicher Aufwand an Schullasten und für sonstige mit der Ansiedelung verbundene Wohlfahrtseinrichtungen hinzu.

Der hier vertretene Standpunkt ist in der That für eine große Zahl von Arbeitgebern, die an der Lösung der Wohnungsfrage mitgearbeitet haben, der maßgebende gewesen. In neuerer Zeit kommt noch hinzu, daß, im wohlthuenden Gegensatz zu vielen älteren Schöpfungen dieser Art, das Bestreben in den Vordergrund tritt, den Ansiedelungen der Arbeiter auch äußerlich den Anstrich des Behaglichen und das Auge Erfreuenden zu geben. Bei der Anlage der Straßen werden die eintönigen, sich rechtwinklig kreuzenden Straßen vermieden; durch Anlage von freien Plätzen wird das Bild belebt. An Stelle der Schablone tritt eine größere Mannigfaltigkeit in der architektonischen Gestaltung der Einzelbauten. Die neueren Arbeiteransiedelungen von Fried. Krupp in Essen, der Vereinigten Augsburger Maschinenfabrik und Maschinenbaugesellschaft Nürnberg stellen u. a. hervorragende Musterleistungen in dieser Beziehung dar. Wo Lage und Preis des Grund und Bodens es irgend zulassen, werden den Wohnungen Gärten zugeteilt. Auch was die Grundrißanordnung der einzelnen Häuser anlangt, läßt sich ein ähnlicher Fortschritt verfolgen. Manche von den größeren Firmen haben eigene Techniker angestellt, die bei dem Bau der Arbeiterwohnungen planvoll die gemachten Erfahrungen zu Rate ziehen und sie den örtlichen Verhältnissen anpassen, und die kleinen Unternehmer werden in die Lage versetzt, sich an

die dadurch geschaffenen Vorbilder anzulehnen. So ist der Arbeiterwohnungsbau in den letzten zehn Jahren auf ein gegen früher wesentlich gesteigertes Niveau gehoben worden, und es läßt sich unschwer eine ganze Reihe von Beispielen anführen, die als Musterleistungen genannt zu werden verdienen.

Unter den privaten Arbeitgebern stehen weitaus in erster Linie, auch wenn wir den Umfang des Geschaffenen zu der Zahl der von der Firma Beschäftigten in Beziehung bringen, die Kruppschen Werke in Essen. Die Wohnhausanlagen der Firma[1] umfaßten bereits im Jahre 1891 nicht weniger als 3659 Mietwohnungen mit einer Gesamtbevölkerung von rund 25000 Köpfen. Bis dahin war für den Bau derselben der Betrag von mehr als 12 Millionen Mark aufgewandt, die der Firma eine Verzinsung von wenig mehr als 2 % des Anlagekapitals einbrachten. Die Häuser verteilten sich auf eine Reihe geschlossener Ansiedelungen, die in einem Kranze die Werke umgeben und je nach der Zeit ihrer Entstehung — die ältesten Bauten sind bereits in den sechziger Jahren errichtet — und dem jeweiligen Bedürfnis die mannigfaltigsten Bautypen umfassen. Außer diesen in Ansiedelungen vereinigten Wohnungen ist noch eine größere Anzahl zerstreut liegender Häuser von der Firma angekauft und an Arbeiter vermietet, und mehrere Hundert Wohnungen entfallen auf die außerhalb Essens gelegenen Zechen und Hüttenwerke der Firma. Nach dieser Zeit sind dann noch drei weitere Ansiedelungen (Alfredshof, Friedrichshof und Altenhof) entstanden, bezw. ausgebaut, bei denen in geradezu idealer Weise der Aufgabe entsprochen ist, die Wohnungsfrage nicht nur nach rein praktischen, sondern auch nach künstlerischen Gesichtspunkten zu lösen. Die Ansiedelung Alfredshof, mit deren Bau im Jahre 1894 begonnen worden und von deren 500 projektierten Wohnungen jetzt etwa 230 fertiggestellt sind, zeichnet sich durch eine mustergültige Gesamtdisposition aus, bietet ein architektonisch wechselvolles, an malerischen Durchblicken reiches Bild und besteht durchweg aus Einfamilienwohnungen, die in Einzelhäusern oder zu je zweien, dreien oder vieren unter einem Dach, bezw. in Reihenhäusern untergebracht sind und deren mannigfaltige Grundrisse vortrefflich durchdacht sind. Bei der im Bau begriffenen Ansiedelung Friedrichshof, die nach ihrer Fertigstellung etwa 200 Wohnungen umfassen wird, mußte des teueren Geländes wegen der Bau von Einfamilienhäusern wieder aufgegeben werden. Die drei oder zwei Geschosse hohen Bauten sind indessen um große gärtnerische Anlagen

[1] Vergl. Gußmann, Die Kruppschen Arbeiterwohnungen. Schriften der Centralstelle f. Arb.-Wohlfahrts-Einrichtungen Nr. 1, S. 138. Berlin 1892. — Die Kruppschen Arbeiterkolonien. Centralbl. d. Bauverwaltung 1900, Nr. 95—98.

und Spielplätze und in Abständen von einander angeordnet, sodaß der Luft reichlicher Zutritt gewährt ist. Die vorwiegend aus Einzelhäusern und Doppelhäusern bestehende, zur Zeit etwa 150 Wohnungen umfassende Ansiedelung Altenhof, in reizvoller Gruppierung am Waldessaum gelegen, bietet den invaliden Arbeitern der Firma und Arbeiterwitwen unentgeltliche Unterkunft für ihren Lebensabend.

Die Badische Anilin- und Sodafabrik in Ludwigshafen a/R. hatte bei einem Bestande von 5495 Arbeitern im Jahre 1899 in einer Ansiedelung in der Nähe der Fabrik 128 Wohnhäuser mit 509 Familienwohnungen vereinigt, die von rund 3000 Personen bewohnt wurden. Die Errichtung der Häuser erforderte einen Kapitalaufwand von 2,2 Millionen Mark, die hier so gut wie unverzinslich angelegt sind, denn die Miete, welche für die Arbeiterwohnung mit 1,80 Mark, für die Aufseherwohnung mit 2,30 Mark pro Woche berechnet wird, ist so niedrig bemessen, daß sie nicht ausreicht, um die sich jährlich auf 30 000 bis 40 000 Mark belaufenden Unterhaltungs- und Reparaturkosten zu decken. Eine weitere umfangreiche, in größerer Entfernung von der Fabrik gelegene Ansiedelung ist im Bau begriffen und wird mit der ersteren durch ein eigenes Bahngeleis verbunden werden.

Die Farbwerke vorm. Meister, Lucius & Brüning in Höchst a./M. haben bei einem Bestande von rund 3600 Arbeitern 442 Familienwohnungen errichtet, welche, ausschließlich Grund und Boden, einen Kostenaufwand von rund 1 900 000 Mark erfordert haben. Weitere 100 Wohnungen befinden sich im Bau. Um zu den eigenen Mitteln Kapitalien der Invaliditäts- und Altersversicherung zum Zweck des Wohnungsbaues aufnehmen zu können, hat die Firma neuerdings ihren ganzen Bestand an Arbeiterwohnungen auf eine gemeinnützige Gesellschaft übertragen.

Die Vereinigte Maschinenfabrik Augsburg und Maschinenbaugesellschaft Nürnberg hat bei ihrer Zweiganstalt Gustavsburg in Hessen, die 1270 Arbeiter beschäftigt, eine Ansiedelung von 123 Familienwohnungen errichtet, für deren Bau 616 000 Mark aufgewandt sind. Für die 3665 Arbeiter beschäftigenden Nürnberger Werke der Firma wird zur Zeit mit einem Kostenaufwande von 2 Millionen Mark eine Ansiedelung in Giebitzenhof bei Nürnberg errichtet, die nach ihrer Fertigstellung 334 Familienwohnungen umfassen wird. Eine Erweiterung derselben auf den Umfang von 400 Wohnungen ist in Aussicht genommen.

Die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft vorm. Schuckert & Co. in Nürnberg hat die Form der Genossenschaft zu Hilfe genommen, um für ihre Arbeiter Wohnungen zu beschaffen, und zwar der Art, daß die mit

Hilfe der Gesellschaft begründete und im wesentlichen mit 3½ prozentigen Darlehen der letzteren arbeitende Genossenschaft auf Bedienstete der Firma beschränkt ist, die ihre Mitgliedschaft aufgeben müssen, wenn sie aus dem Dienste derselben austreten. Die Genossenschaft hat unter Zuhilfenahme des Kredits der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt für Mittelfranken in kürzester Frist 280 Wohnungen fertiggestellt, deren Herstellungskosten über eine Million betragen haben.

Von weiteren Firmen, die sich, zum Teil schon seit langen Jahren, den Bau von Mietwohnungen für ihre Arbeiter haben angelegen sein lassen und Mustergültiges in dieser Beziehung geschaffen haben, mögen noch die Alsensche Portlandzementfabrik in Itzehoe, die Horwaldtswerke in Dietrichsdorf bei Kiel, die Wollwäscherei und Kämmerei in Döhren bei Hannover, die Papierfabrik von Kübler & Niethammer in Kriebstein in Sachsen, die Augsburger Kammgarnspinnerei in Augsburg, die Süddeutsche Baumwollspinnerei Aktiengesellschaft vorm. Staub & Co. in Kuchen-Altenstedt bei Geislingen genannt werden, wobei wir betonen, daß diese Aufzählung nur eine Auslese des Hervorragendsten unter einer Fülle von Gutem darstellt, dessen lückenlose Vorführung uns aus den angeführten Gründen nicht möglich ist.

Den zum Teil großartigen Leistungen industrieller Arbeitgeber ist im Bereich der gesamten deutschen Landwirtschaft bedauerlicherweise sehr wenig Gleichwertiges an die Seite zu stellen. Es fehlt natürlich nicht an Gütern, auf denen Arbeiterwohnungen gebaut werden, aber derartige Bestrebungen, die als Musteranlagen hervorgehoben zu werden verdienten und die systematisch und in größerem Umfange an die Lösung der Frage herangetreten wären, sind auf dem Lande ungemein spärlich vertreten. Beachtenswertes in dieser Beziehung ist auf einigen holsteinischen Gütern geleistet worden, so u. a. von dem jetzt verstorbenen Grafen Holstein auf Waterneverstorf, in dem wir gelegentlich eines Besuches einen Gutsherrn kennen lernten, der mit großem Verständnis an der Lösung der Wohnungsfrage für seine Instleute arbeitete. In der Provinz Sachsen hat man neuerdings die Landarbeiter-Wohnungsfrage durch Begründung einer Genossenschaft ländlicher Arbeitgeber zu lösen versucht, die mit Darlehen der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt kleine Landarbeiterstellen schaffen will, ein Weg, der unter Umständen zu befriedigenden Ergebnissen führen mag; die in dem besonderen Falle dem Unternehmen gegebene Richtung verdient indessen schärfste Kritik, die wir an anderer Stelle an derselben geübt haben [1].

[1] Das Land 1900, Nr. 14.

Wenn wir zum Schluß dieses Abschnittes eine kurze Würdigung des durch Arbeitgeberfürsorge zur Lösung der Wohnungsfrage Beigetragenen versuchen, so sind dabei die auf die Förderung des Erwerbs von Eigenbesitz gerichteten Bestrebungen von dem viel verbreiteteren System des Miethausbaues zu trennen. Auf die Vorzüge und Nachteile des einen wie des anderen Vorgehens werden wir im nächsten Abschnitt noch des näheren zurückkommen. Hier sei nur hervorgehoben, daß das erstgenannte System auf der Seite des Arbeitgebers einen höheren Grad von Uneigennützigkeit voraussetzt, indem derselbe sich, wenigstens über einen gewissen Zeitraum hinaus, des Verfügungsrechts über das wesentlich durch seine Unterstützung geschaffene Anwesen begiebt. Der Arbeiter wird, allerdings zu einem verhältnismäßig späten Zeitpunkt, in Bezug auf seine Wohnung unabhängig von seiner Brotstelle. Es läßt sich ferner nicht leugnen, daß es von hohem Werte sein kann, wenn der Arbeiter zum Eigentümer des von ihm bewohnten Hauses wird, wenn er dadurch aus dem Proletariertum gehoben wird, Interesse an der Erhaltung des Bestehenden und Liebe für die Pflegestätte seines Familienlebens gewinnt. Aber es würde ein verhängnisvoller Irrtum sein, zu glauben, daß diese günstigen Folgen unter allen Umständen eintreten müssen. Sie sind nur da eingetreten, wo eine ganze Reihe von Voraussetzungen zutrifft, auf die wir oben schon kurz hingedeutet haben. Sie werden nur eintreten, wenn die Arbeiter sich in auskömmlichen und dauernd in ihrer Regelmäßigkeit gesicherten Verhältnissen befinden, wenn ihre Lebenshaltung eine streng geregelte und sparsame, wenn es ihnen gelungen ist, ehe sie an den Bau oder den Erwerb eines Hauses herantreten, soviel zurückzulegen, daß sie eine namhafte Anzahlung leisten können, und wenn ihnen die regelmäßigen Abtragungen keine unverhältnismäßigen Opfer auferlegen. Wir haben gesehen, daß unter gewissen Verhältnissen, so bei der relativ stabilen Lebenshaltung der fiskalischen Bergarbeiter, zweifellose Erfolge mit dem System erzielt sind, man wird aber stets, wo man die Einführung desselben beabsichtigt, auf das sorgfältigste alle Umstände prüfen müssen, um nicht einen Fehlschlag zu erleben[1]. Wenn es ferner im Bezirk der fiskalischen Bergwerke, bei dem Einfluß, den dort die Organe der Bergbehörden haben, und bei der geringen Zahl der ortsanwesenden Nichtbergleute gegenüber den Bergleuten angängig sein mag, daß die Hauserwerber nach Abtragung der empfangenen Bauvorschüsse ganz frei mit ihrem Hause schalten und walten können, so dürften sich die Dinge anderwärts nicht

[1] Vergl. F. Kalle, Die Fürsorge der Arbeitgeber für die Wohnungen ihrer Arbeiter. Schriften der Centralstelle f. Arb.-Wohlfahrts-Einrichtungen Nr. 1. Berlin 1892.

überall so günstig gestalten; es wird daher zu erwägen sein, was innerhalb der Grenzen des Gesetzes geschehen kann, um die in das Eigentum der Arbeiter übergegangenen Häuser möglichst lange ihrem Zweck zu erhalten; wir werden auch hierauf weiter unten noch zurückkommen.

Die bei weitem häufigste Art der Fürsorge der Arbeitgeber für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ihrer Arbeiter besteht darin, daß die ersteren Häuser errichten, deren Wohnungen sie den letzteren mietweise überlassen. Dieses System schließt ohne weiteres die Möglichkeit aus, daß die Häuser durch Übergang in Spekulationshände ihrem eigentlichen Zweck entfremdet werden. Dem steht aber auf der anderen Seite der von den Arbeitern selbst nicht mit Unrecht vielfach betonte Nachteil gegenüber, daß sie sich durch Übernahme einer solchen Wohnung in ein noch viel größeres Abhängigkeitsverhältnis zu dem Arbeitgeber begeben, als es das Arbeitsverhältnis an sich schon bedingt. Alle die günstigen Einflüsse, welche geordnete und der häuslichen Behaglichkeit nicht entbehrende Wohnungsverhältnisse auf die Arbeiterfamilie ausüben, werden illusorisch, wenn nicht zugleich eine gewisse Stetigkeit derselben gewährleistet ist; und wenn der Arbeiter mit einem Stellenwechsel ohne weiteres auch zu einem Wohnungswechsel gezwungen ist, kann von einer solchen Stetigkeit nicht die Rede sein. Das ist der Grund, weshalb nicht selten gerade die besseren Elemente unter der Arbeiterbevölkerung die private Mietwohnung, die ihnen weniger und schlechtere Räume zu einem höheren Preise bietet, der besseren ihm von seinem Arbeitgeber gebotenen Wohnung vorzieht. Leider ist dieser Nachteil bei dem System, um das es sich hier handelt, unvermeidbar und kann höchstens dadurch in etwas gemildert werden, daß für den Fall der Lösung des Arbeitsverhältnisses dem Mieter eine angemessene Frist gewährt wird, innerhalb deren er die Wohnung zu räumen hat; dahin zielende Bestimmungen finden wir ab und zu in den Mietsordnungen industrieller Betriebe. Das Statut der oben erwähnten Genossenschaft der Arbeiter der Elektrizitäts-Aktiengesellschaft vorm. Schuckert & Co. in Nürnberg geht darin wohl am weitesten, indem es eine sechsmonatliche Kündigungsfrist für den Fall des Ausscheidens eines Mitgliedes aus dem Dienste der Firma festsetzt.

Immerhin legen die Nachteile, die dem System als solchem innewohnen, die Erwägung nahe, ob es nicht unter Umständen auch im Interesse der Arbeitgeber liegt, von dem Bau eigener Arbeiterwohnungen Abstand zu nehmen und sich anderer Mittel zu bedienen, um den gewollten Zweck zu erreichen. Es ist weiter oben bereits des Abkommens gedacht, das die Stadtgemeinde Frankfurt a./M. in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeberin mit einer dortigen gemeinnützigen Baugesellschaft getroffen hat, demzufolge der

Stadt gegen Übernahme von Aktien der Gesellschaft das Recht eingeräumt ist, eine entsprechende Anzahl der von der Gesellschaft hergestellten Wohnungen für ihre Bediensteten in Anspruch zu nehmen. Wir selbst haben gelegentlich [1] ein solches Vorgehen befürwortet, das sich u. E. namentlich für größere Städte eignet, wo erfahrungsgemäß die Schwierigkeiten für den Arbeitgeber, selbst Wohnungen für seine Arbeiter herzustellen, vielfach ins ungemessene wachsen. Nur darf bei einem solchen Vorgehen nicht so verfahren werden, wie es kürzlich der Dresdener Spar- und Bauverein gethan hat, der von den Arbeitern, die auf Grund eines ähnlichen Abkommens Wohnungen bei ihm beziehen, verlangt, daß sie dieselben räumen, wenn sie die Arbeitsstelle aufgeben. Dieses dem Wesen der Genossenschaft durchaus widerstreitende Verfahren macht den wesentlichsten Vorteil, den wir uns von dem Handinhandgehen des Arbeitgebers mit den Genossenschaften, bezw. mit den gemeinnützigen Baugesellschaften versprechen, von vornherein illusorisch.

II. Bau von kleinen Wohnungen durch Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften, gemeinnützige Vereine und Genossenschaften.

Die im vorigen Abschnitt in der durch den Rahmen dieses Berichts gebotenen Kürze geschilderten Bestrebungen wohlmeinender Arbeitgeber, ihren Betriebsangehörigen zu angemessenen Wohnungen zu verhelfen, haben sich nach zwei Richtungen als nicht ausreichend erwiesen, dem Notstand auch nur in einigermaßen befriedigendem Umfange zu begegnen. Wir haben bereits die Gründe klarzulegen versucht, weshalb einmal diejenigen, für welche die betreffenden Einrichtungen bestimmt sind, nicht unter allen Umständen einen wirklichen und dauernden Nutzen aus denselben ziehen. Dazu kommt aber noch das zweite wichtige Moment, daß der Wohnungsnotstand keineswegs auf diejenigen beschränkt ist, die allenfalls aus den durch Arbeitgeberfürsorge getroffenen Einrichtungen Vorteil ziehen könnten. Bei aller Ausdehnung, welche diese Bestrebungen gewonnen haben, ist doch auch heute noch die Zahl der Arbeitgeber, die in wirklich ausgiebiger Weise für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ihrer Arbeiter gesorgt haben, eine verschwindend kleine angesichts der großen Zahl derjenigen, die diesen Dingen völlig unthätig gegenüberstehen. Vor allem trifft dies für die meisten großen Städte zu, wo in der That, wie wir bereits angedeutet haben, die Schwierigkeiten, auf

---

[1] Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen Nr. 17, S. 205. Berlin 1900.

diesem Wege den Wohnungsnotstand zu lindern, sehr erhebliche sind. Gerade hier, wo der Arbeiter immerhin leichter eine Privatwohnung bekommen kann, als in der Umgebung mehr isoliert liegender Fabrikanlagen, würde sehr leicht der Fall eintreten — und derartige Erfahrungen sind in der That gemacht —, daß die von dem Arbeitgeber mit unverhältnismäßigen Kosten bereitgestellten Wohnungen von den Arbeitern gar nicht bezogen werden, und wer will es dem Arbeitgeber verübeln, wenn er sich scheut, ein derartiges Risiko einzugehen? Dazu kommt aber, daß breite Schichten der Bevölkerung, die pekuniär etwa ebenso gestellt sind wie die Fabrikarbeiter, von der Wohnungsnot ebenso schwer betroffen werden wie die letzteren. Aus allen diesen Gründen liegt es nahe, daß man seit dem Auftreten der Wohnungsfrage bemüht gewesen ist, noch andere Wege zu finden, dem Mangel an kleinen Wohnungen abzuhelfen. Die Gesamtheit der im einzelnen sehr verschiedenartigen hierauf gerichteten Bestrebungen sind wir gewohnt, unter dem Namen „gemeinnützige Bauthätigkeit" zusammenzufassen, insofern sie alle, im Gegensatz zu der privaten Bauthätigkeit, darauf gerichtet sind, ohne die Nebenabsicht des Erwerbs die Wohnungsverhältnisse durch den Bau von Kleinwohnungen zu verbessern.

Diese Bestrebungen reichen in ihren ersten Anfängen ziemlich weit — bis etwa in die Mitte des verflossenen Jahrhunderts — zurück und haben gleich von Anfang an zwei verschiedene Wege eingeschlagen, um das ihnen vorschwebende Ziel zu erreichen. Die eine Gruppe hat ihre Bemühungen darauf gerichtet, diejenigen, denen die Fürsorgethätigkeit galt, dadurch, daß sie ihnen die Erwerbsbedingungen so viel wie möglich erleichterte, zu Eigentümern eines kleinen Eigenbesitzes zu machen, die andere sah von vornherein von dieser gewiß idealsten Form der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses als der Regel nach doch nicht durchführbar ab und beschränkte sich auf die Herstellung von Wohnungen, die sie in eigene Verwaltung nahm und den Wohnungsbedürftigen mietweise überließ.

Es liegt auf den ersten Blick etwas Bestechendes in der Perspektive, die sich uns eröffnet, wenn es in weiterem Umfange gelänge, den Besitzlosen durch unsere Fürsorgethätigkeit zum Besitzenden zu machen und ihn der Fülle des Segens teilhaftig werden zu lassen, der mit dem Begriff des „Eigenen Heims" verknüpft ist. Das Bestechende dieses Ausblicks verführt auch heute noch, nachdem es an warnenden Anzeichen nicht gefehlt hat, die den Vorsichtigen zur Zurückhaltung mahnen sollten, manche sonst nüchtern denkenden Männer dazu, dieses Ziel als das allein erstrebenswerte der gesamten gemeinnützigen Bauthätigkeit vorstecken zu wollen. Leider hat die Macht der Thatsachen uns darauf hingeführt, daß das System auch seine

schwerwiegenden Schattenseiten hat. Von vornherein — und das müssen auch seine eifrigsten Vertreter zugeben — ist seiner Durchführung eine ziemlich enge Grenze durch die Preisgestaltung des Grund und Bodens gezogen. Überall da, wo derselbe den ursprünglichen Ackerwert um ein mehrfaches überschreitet, also fast überall im Erweiterungsgebiet der Städte, ist der Einzelhausbau, der die Grundlage für das System bildet, aus einfachen finanziellen Gründen unmöglich. Dieser Einwand läßt sich nicht dadurch beseitigen, daß man die Wohnungen der Arbeiter aus dem Innern der Städte in die Vororte verlegt. Selbst bei den besten Verkehrseinrichtungen ist der überwiegende Teil der arbeitenden Bevölkerung auf das Wohnen in nächster Nähe der Arbeitsstätte angewiesen. Es bedarf heute kaum noch der theoretischen Erörterung der Gründe für diese Thatsache, die Erfahrung hat genugsam bewiesen, daß es nirgends in nennenswertem Umfange gelungen ist, entlegene Ansiedelungen mit großstädtischen Arbeitern zu bevölkern. Damit soll die Zweckmäßigkeit derselben für eine andere Bevölkerungsklasse und somit ihre Berechtigung im allgemeinen nicht angefochten werden. Günstiger liegen die Verhältnisse in dieser Beziehung für kleinere Orte und ländliche Bezirke, in denen die Bodenpreise kein ausschlaggebendes Hindernis für das in Rede stehende Ansiedelungssystem bilden.

In zweiter Linie setzt der Erwerb und die Erhaltung eines eigenen Hauses unter allen Umständen eine gewisse wirtschaftliche Selbständigkeit und eine Höhe des Jahreseinkommens voraus, wie sie nur bei einer kleinen Minderzahl der bestgelohnten Arbeiter vorhanden ist. Der Bau des Einzelhauses ist an sich teuerer als der einer größeren Anzahl unter einem Dache vereinigter Wohnungen; dazu erhöht sich die Lebenshaltung durch allerlei Nebenabgaben, durch Unterhaltungskosten, durch einen Mehraufwand an Heizungsmaterial, durch höhere Lebensmittelpreise da, wo die billigen Einkaufsgelegenheiten der Großstadt fehlen. Kurz, die überwiegende Menge der minder gut gelohnten Arbeiter ist ohne weiteres von den Segnungen des Systems ausgeschlossen, wenn man nicht zu dem sehr bedenklichen Auskunftsmittel greifen will, statt des Hauses zum Alleinbewohnen, solche mit zwei oder mehr Wohnungen einzurichten, deren Mietertrag den Erwerber eines solchen Hauses in die Lage versetzt, auf Kosten Dritter seine eigenen Unkosten herabzusetzen. Ein Blick in die im Anhang mitgeteilte tabellarische Zusammenstellung zeigt, daß man fast durchweg, wo das System zur Durchführung gelangt ist, sich gezwungen gesehen hat, diesen Ausweg zu wählen. Der Erfolg ist der, daß man an die Stelle des gewerbsmäßigen Wohnungsvermieters eine andere Kategorie von Vermietern setzt, die nicht minder eigennützig und oft noch rücksichtsloser ihre Stellung gegenüber dem Mieter

ausnutzen, weil sie in ihren kleinen Verhältnissen durch einen Mietausfall oder -Rückstand viel schwerer getroffen werden als der kapitalkräftige Großvermieter.

Endlich — und das ist fast der schwerwiegendste Einwand gegen das System — wird sich der Erwerber eines solchen Hauses oft mit dem Erwerb eine schwere Last aufbürden, die ihm die Freizügigkeit nimmt und ihn verhindert, die ihm durch den Wechsel der Arbeitsstelle gebotene günstige Konjunktur auszunutzen. Damit sind die Grenzen gezogen, innerhalb deren das System allein auf die Dauer Erfolge verspricht: billige Bodenpreise, wie sie in ländlichen und hier und da auch in kleinstädtischen Verhältnissen noch vorhanden sind; eine hochgelohnte Arbeiterbevölkerung bei durchaus stabilen Arbeitsverhältnissen, wie sie z. B. in Gegenden mit ausgedehntem Bergbau gegeben sind — wo diese Bedingungen zutreffen, wird dem System unter Umständen das Wort geredet werden können. Wenn man es unter Außerachtlassung der erhobenen Bedenken unter andersartigen Verhältnissen anwendet, wird man auf die Dauer von Fehlschlägen nicht verschont bleiben: die anfangs von Arbeitern erworbenen Häuser werden oft schon nach kürzester Frist in andere Hände übergehen, und schließlich, wenn auch nicht gleich beim ersten Besitzwechsel, wird sich die Spekulation der Grundstücke bemächtigen, und die Wohnungen werden dem Zweck, dem sie dienen sollen, entfremdet. Solche Erfahrungen sind da, wo die Beobachtungszeit eine hinreichend lange ist, in ausgiebigstem Umfange gemacht. Wir brauchen nur an das Beispiel der Arbeiterbaugesellschaft in Mülhausen zu erinnern, das in dieser Beziehung leider bekannt genug ist. Aber auch in den Jahresberichten jüngerer Gesellschaften kann man gelegentlich zwischen den Zeilen lesen, daß nicht alles so gegangen ist, wie man es sich gedacht hatte; in einem der letzten Jahresberichte des Gemeinnützigen Bremer Bauvereins sehen wir sogar mit einer gewissen Genugthuung darauf hingewiesen, daß manche der von dem Verein erbauten Häuser bereits mit Erzielung eines Gewinnes weiter veräußert sind!

Um dieser sonst unvermeidlichen Eventualität vorzubeugen, hat man vielen Scharfsinn aufgewandt, einen solchen Besitzwechsel nach Möglichkeit hinauszuschieben, bezw. zu verhindern. Solcher einschränkenden Bedingungen haben wir bereits bei der Besprechung des Vorgehens der preußischen fiskalischen Bergverwaltung gedacht. Manche gemeinnützigen Baugesellschaften sind darin noch weiter gegangen. Ohne hier auf Einzelheiten einzugehen, wollen wir nur der vortrefflich durchgearbeiteten Kaufverträge des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart gedenken, die dem Verein u. a. bezüglich der von ihm veräußerten Häuser das Rückkaufsrecht zu dem

ursprünglichen Kaufpreis sichern.[1] In einem auf der zweiten Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens gehaltenen Vortrage hat Landrichter Dr. Schöller[2] in Düsseldorf in lichtvoller Weise auseinandergesetzt, welche Handhaben das Bürgerliche Gesetzbuch liefert, um solche Eigentumsbeschränkungen in rechtskräftiger Form grundbuchlich eintragen zu lassen. Es ist durch diesen Vortrag erwiesen, daß damit Mancherlei erreicht werden kann, und es wird Sache der betreffenden Vereinigungen sein, sich diese Fingerzeige zu Nutze zu machen, aber wir können uns des Eindrucks nicht recht erwehren, ob denn ein in dieser Weise verklausuliertes Eigentumsrecht, das dem Inhaber jede Verfügung über sein „Eigentum" nimmt, noch dem Wesen dessen entspricht, was wir mit dem Begriff des „Eigenen Heims" verbinden, und ob es nicht im Grunde genommen zweckmäßiger wäre, unter diesen Umständen auf das ganze Scheineigentum zu verzichten und sich zu einem Princip zu bekennen, das dem Wesen nach dasselbe ist, bei dem es aber des ganzen umständlichen Apparates von Verträgen und Eintragungen nicht bedarf, die doch in der Praxis recht häufig versagen dürften.

Das Mietsystem mit den weiter unten noch näher zu schildernden Beschränkungen des Kündigungsrechtes des Vermieters, das wir hier meinen, schließt ja den Bau des kleinen Ein- und Zweifamilienhauses unter Verhältnissen, wo letzteres finanziell noch möglich ist, keineswegs aus, und es kann an und für sich nur befürwortet werden, den Bau kleiner freistehender Häuser aufrecht zu erhalten, wo immer die Verhältnisse es noch gestatten. Aber man sollte sich auch in dieser Beziehung von Einseitigkeit freihalten, und leider können wir gerade einigen der thatkräftigsten Förderer der Arbeiterwohnungsfrage, mit denen wir uns sonst in vielen Dingen eins wissen, den Vorwurf einer gewissen Einseitigkeit in dieser Hinsicht nicht ersparen. Um Mißverständnissen vorzubeugen, betonen wir ausdrücklich — obgleich dies eigentlich nicht hierher gehört —, daß wir selbstverständlich alle durchführbaren Maßnahmen der städtischen Bodenpolitik, alle Vorschläge auf Änderung der Fluchtlinien- und Baupolizeigesetzgebung, die eine weiträumigere Bebauung gewährleisten, mit Freuden begrüßen. Aber wir sind auf der anderen Seite der Ansicht, daß unter den thatsächlich vorliegenden Verhältnissen von mancher Seite das Einfamilienhaus — ganz abgesehen von der Frage, ob dasselbe in das Eigentum übergehen oder nur vermietet werden soll — viel

[1] Vergl. E. Pfeiffer, Eigenes Heim und billige Wohnungen. Stuttgart 1896.

[2] Zur Frage des Kaufvertrages mit Eigentumsbeschränkungen vom Standpunkte der künftigen Gesetzgebung. Zeitschrift der Centralstelle f. Arb.-Wohlfahrts-Einrichtungen 1898, S. 281.

zu einseitig als das ausschließliche Ideal des Arbeiterwohnungsbaues hingestellt wird — unter Umständen zum Schaden der Entwickelung der guten Sache im allgemeinen. Wenn dabei vielfach zur Begründung dieser Forderung das Einzelhaus in einen Gegensatz zur „Mietkaserne“ gesetzt wird, so möchten wir hier zur Ehrenrettung des auf hygienische Grundsätze basierten soliden Etagenbaues feststellen, daß kaum je mit einem Schlagwort so viel Mißbrauch getrieben ist, wie neuerdings mit dem Begriff der „Mietkaserne“. Wie viele der besser situierten, ja der bestsituierten Bewohner unserer Großstädte sind denn imstande, sich den Luxus eines Einzelhauses gestatten zu können? Und wie viele von denen, deren Mittel dies allenfalls gestatten würden, sind aus geschäftlichen Rücksichten in der Lage oder auch nur gewillt, das Etagenhaus im Innern der Städte zu Gunsten des weit draußen an der Peripherie gelegenen Einfamilienhauses aufzugeben? Wenn aber für alle diese Leute das Etagenhaus unter den heute gegebenen Verhältnissen als eine durchaus angemessene Behausungsform angesehen wird, dann vermögen wir in der That nicht recht einzusehen, warum denn gerade der kleine Mann, der Arbeiter, durchaus auf das Einfamilienhaus hingewiesen werden soll, das an vielen Orten weder seinen Gewohnheiten noch seinen Neigungen entspricht. Voraussetzung ist natürlich, daß das städtische Etagenhaus der vielfach mit Recht beanstandeten Übelstände, der engen luft- und lichtlosen Höfe, der Anhäufung vieler und mangelhaft gesonderter Wohnungen an einem Treppenhause und anderer Fehler entkleidet wird, die aber allesamt kein untrennbar mit dem Begriff des Etagenhauses verbundenes Attribut sind. Eine ganze Anzahl der im Innern unserer Großstädte bauenden Gesellschaften und Genossenschaften hat den Beweis erbracht, daß es auch unter den heute bestehenden Verhältnissen möglich ist, vieletagige Miethäuser zu errichten, deren Einzelwohnungen bei richtiger Benutzung weitgehenden hygienischen Anforderungen genügen, während andererseits das mißverstandene Bestreben, à tout prix dem Einzelhause zur Durchführung zu verhelfen, bereits soweit getrieben ist, daß man, um die an sich höheren Kosten des letzteren herabzudrücken, zu Konstruktionen gelangt ist, die nicht mehr mit den Grundsätzen gesunden Wohnens im Einklang stehen. Jeder Hygieniker wird uns darin Recht geben, daß das Wohnen in einer ausreichend durchlüftbaren und belichteten, mit Wasserleitung und Kanalisation versehenen Wohnung im Etagenhause dem Wohnen im Einzelhause vorzuziehen ist, das aus Sparsamkeitsrücksichten nur teilweise unterkellert ist, dessen Wände der atmosphärischen Feuchtigkeit den Durchtritt gestatten, dessen Entwässerungsverhältnisse zu wünschen übrig lassen — und zu solchen Übelständen hat in der That das einseitig durchgeführte Princip an manchen Orten bereits geführt. Das

mehretagige Miethaus entspricht eben, wie die Verhältnisse heute liegen, dem dringenden Wohnungsbedürfnis der Stadtbevölkerung, und es ist verkehrt, demselben durch einseitige Betonung eines doch nur unter Ausnahmebedingungen erreichbaren Ideals von vornherein den Stempel der Minderwertigkeit aufzudrücken.

Wenn wir uns nunmehr kurz mit der Frage der Form, unter der uns die gemeinnützigen Bestrebungen auf dem Gebiete des Wohnungsbaues entgegentreten, beschäftigen, so ergiebt sich in dieser Beziehung eine große Mannigfaltigkeit nebeneinander hergehender Organisationsformen. Eine Anzahl der ältesten in Deutschland auftretenden Vereinigungen dieser Art hat die Form der Aktiengesellschaft angenommen, die sich in vieler Beziehung als ein angemessener Rahmen für die Bethätigung der hier vorliegenden Aufgaben erwiesen hat. Im Gegensatz zu den Erwerbszwecke verfolgenden Aktienbaugesellschaften bekunden die hier in Frage kommenden Gesellschaften ihren gemeinnützigen Charakter dadurch, daß sie die Höhe der eventuell zu verteilenden Dividende auf einen mäßigen Prozentsatz beschränken, während darüber hinaus sich ergebende Überschüsse zu Rücklagen, bezw. zur Erweiterung des Unternehmens verwandt werden. In der Regel wird ferner der größte Teil der Verwaltungsgeschäfte durch ehrenamtliche Organe übernommen. Gelegentlich hat man in neuerer Zeit versucht, die in mancher Beziehung eine Vereinfachung des Geschäftsganges zulassende Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung an die Stelle zu setzen, ohne daß indessen dies Vorgehen bis jetzt viel Anklang gefunden hätte. Wie aus der tabellarischen Zusammenstellung hervorgeht, haben verhältnismäßig wenige und nicht sehr hervorragende Gesellschaften diese Organisationsform angenommen. Im Princip arbeiten beide Arten von Gesellschaften insofern auf einer geschäftsmäßigen Basis, als sie für ihre Gesellschafter, deren Einzahlungen das Betriebskapital bilden, eine, wenn auch mäßige Kapitalsverzinsung anstreben und zum größeren Teil heute auch erzielen. In der That hat es aber kaum eine derselben dahin gebracht, daß ihre Aktien, bezw. Geschäftsanteile marktgängige Anlagewerte geworden sind. Dieselben befinden sich durchgehends in den Händen gemeinnützig denkender Kapitalisten, die von vornherein auf eine Verzinsung ihrer Anlage nicht rechnen und unter Umständen auch bereit sind, den Kapitalbetrag zu opfern. Die betreffenden Gesellschaften tragen daher de facto alle mehr oder weniger den Charakter von Veranstaltungen, die auf dem Wohlthätigkeitssinn der besitzenden Klassen basiert sind.

Noch mehr tritt dies Moment bei einer Anzahl von Vereinen hervor, die zumeist als alleinigen, in Ausnahmefällen auch als Nebenzweck neben

anderen gemeinnützigen Bestrebungen den Bau von Kleinwohnungen verfolgen. Hier bilden das Betriebskapital die ohne Anspruch auf Verzinsung eingezahlten Mitgliederbeiträge und sonstigen Zuwendungen von gemeinnütziger Seite. Während indessen alle drei genannten Organisationsformen sich neben den von gemeinnütziger Seite aufgebrachten Mitteln in der Regel in erheblichem Umfange des Hypothekarkredits für die Erreichung ihrer Zwecke bedienen, tritt der Wohlthätigkeitscharakter noch mehr in den Vordergrund bei einer Reihe von Stiftungen, die von einzelnen Wohlthätern gemacht sind und für den Zweck des Wohnungsbaues in der Regel in der Weise nutzbar gemacht werden, daß die durch die Vermietung der letzteren aufgebrachten Kapitalzinsen immer von neuem wieder dem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden, wie wir weiter unten noch an einzelnen Beispielen zeigen werden.

Von diesen Veranstaltungen mehr oder weniger fürsorglichen Charakters heben sich die von den Wohnungsbedürftigen selbst organisierten Genossenschaften ab, deren Entstehungsgeschichte neueren Datums ist und die, wie aus der weiter unten folgenden tabellarischen Zusammenstellung hervorgeht, gerade in allerletzter Zeit einen höchst erfreulichen Aufschwung genommen haben. Die ersten Baugenossenschaften sind in Deutschland bereits zur Zeit der Geltung des Gesetzes vom 4. Juli 1868 begründet worden, aber die wenigsten derselben vermochten es zu einer gedeihlichen Entwicklung zu bringen. Die Hauptschwierigkeit lag gerade bei dieser Art der Genossenschaften wohl in der durch das Gesetz bedingten Solidarhaft. Viele der damals ins Leben getretenen Baugenossenschaften sind wieder eingegangen. Fast ein Jahrzehnt lang ist der 1878 von Mitgliedern des Flensburger Arbeitervereins ins Leben gerufene Flensburger Arbeiterbauverein der einzige gewesen, der unter dem Zusammenwirken einer Reihe begünstigender Umstände über die Schwierigkeiten hinweggekommen ist, die sich damals derartigen Unternehmungen entgegenstellten. In seinen Grundprincipen sich eng an das Vorbild des Arbeiterbauvereins in Kopenhagen anschließend, hat der Flensburger Arbeiterbauverein für alle späteren Baugenossenschaften die Grundlage der Organisation festgelegt. Die Mitgliedschaft der Genossenschaft wird durch Zahlung eines geringen Eintrittsgeldes und durch Übernahme der Verpflichtung erworben, durch kleine, den Einkommensverhältnissen der Arbeiter angepaßte Ratenzahlungen einen Geschäftsanteil von mäßigem Betrage aufzusammeln. Volleinzahlung des Geschäftsanteils oder die Einzahlung in mehreren größeren Raten ist zulässig, ebenso wie die Erwerbung mehrerer Geschäftsanteile. Die Mitglieder nehmen im Verhältnis zu den eingezahlten Beträgen an der durch den Geschäftsüberschuß gebildeten

Dividende teil. Die Summe der Geschäftsguthaben bildet das Betriebskapital, das, unter Zuhilfenahme des Hypothekarkredits sowie anderer, z. B. durch Spareinlagen der Mitglieder, durch Ausgabe von Schuldverschreibungen rc. aufgebrachter Mittel zum Bau von Wohnungen dient. Jedem Mitgliede steht das Bewerbungsrecht um eine der fertiggestellten Wohnungen zu; sind mehr Bewerber als Wohnungen vorhanden, so entscheidet das Los. Der Flensburger Arbeiterbauverein ebenso wie die 1886 begründete, später in eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht umgewandelte Berliner Baugenossenschaft sind Vertreter des Systems des Eigentumserwerbs. Das Mitglied, dem durch das Los die Anwartschaft auf ein Haus zufällt, zahlt von da an einen durch die jeweiligen Bestimmungen festgelegten Prozentsatz der Herstellungskosten, in dem eine Amortisationsquote enthalten ist, die den Anwärter nach einer bestimmten Reihe von Jahren zum Eigentümer des Hauses macht.

Eine neue Phase in der Entwicklung des Baugenossenschaftsgedankens stellt die ebenfalls noch unter der Geltung des älteren Gesetzes im Jahre 1886 erfolgte Begründung des Hannoverschen Spar- und Bauvereins dar, der ebenso wie der Flensburger Arbeiterbauverein später in eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht umgewandelt wurde. Das Neue des durch denselben inaugurierten Systems besteht in der principiellen Aufgabe des Eigenhausbaues. Um aber den Mitgliedern die Stetigkeit des Wohnens zu garantieren, begiebt sich die Genossenschaft statutenmäßig des Rechtes, den Genossen die mietweise überlassene Wohnung zu kündigen, bezw. den Mietpreis zu erhöhen, solange dieselben ihren Verpflichtungen nachkommen und die Hausordnung innehalten. Unter diesen Bedingungen bietet also das Mietsystem unter Ausschluß der Möglichkeit, daß das Haus jemals Spekulationsobjekt wird, dem Mieter ein dauerndes Besitzrecht an der Wohnung, ohne ihn selbst zu binden.

Ihre eigentliche Blüte hat die Baugenossenschaftsbewegung erst erlangt, nachdem durch das Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889 mit der unbeschränkten Haftpflicht das Haupthindernis für die Entwicklung dieser Art von Genossenschaften gefallen war. Von da an sind, wie die tabellarische Zusammenstellung ergiebt, von Jahr zu Jahr zahlreichere Neugründungen erfolgt, deren Leistungen teilweise sehr rasch denjenigen der älteren Gesellschaften ebenbürtig an die Seite traten und die jene an Zahl bald weit in den Hintergrund treten ließen. Wie an anderer Stelle dieser Berichte des näheren ausgeführt werden wird, verdanken sie diese rasche Entwicklung in erster Linie dem glücklichen Umstande, daß ihnen in den Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten mit ihren großen Mitteln kapitalkräftige Kredit-

quellen erwuchsen. Daher sehen wir die Baugenossenschaftsbewegung namentlich da in rascher Zunahme begriffen, wo ihr, wie in der Provinz Hannover, der Rheinprovinz, Schleswig-Holstein, Hessen-Nassau und einigen süddeutschen Bundesstaaten die genannten Anstalten Verständnis entgegenbrachten. Eine andere Gruppe von Baugenossenschaften verdankt, wie weiter oben bereits angedeutet wurde, der einsichtsvollen Mitarbeit der Pensionskasse für die Arbeiter der Preußisch-Hessischen Eisenbahngemeinschaft sowie der Verfügbarmachung staatlicher Mittel für den Wohnungsbau ihren Aufschwung. Es sind dies diejenigen Baugenossenschaften, deren Mitgliedschaft, wie meistens schon der Name andeutet, auf Eisenbahn- und sonstige Staatsbedienstete beschränkt ist, oder die doch wenigstens zu einem großen Teil aus solchen bestehen. Unter den gleichen Voraussetzungen wie in Preußen sind auch in Bayern eine Reihe von Genossenschaften von Eisenbahnbediensteten entstanden, bezw. im Entstehen begriffen, die sich dem Bayerischen Eisenbahnerverband angegliedert haben und unter rühriger Leitung eine rasche Entwicklung zu nehmen scheinen.

Eine weitere Förderung ist der Genossenschaftsbewegung sowohl wie der gemeinnützigen Bauthätigkeit im allgemeinen dadurch zu Teil geworden, daß, neben den Versicherungsanstalten, eine Reihe centraler Organisationen anregend und fördernd auf die Gesamtbewegung sowohl wie auf ihre Entwicklung in einzelnen lokalen Bezirken eingewirkt haben. In erster Linie ist hier die Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen zu nennen, die seit Anfang der neunziger Jahre erfolgreich bestrebt gewesen ist, durch ihre Konferenzen und Schriften den Genossenschaftsgedanken zu verbreiten und auf Grund eigener durch praktische Mitarbeit gewonnener Erfahrungen Rat zu erteilen, Musterpläne zur Verfügung zu stellen und, wo es erfordert wurde, auch durch Halten von Vorträgen ꝛc. direkt an der Gründung von Baugenossenschaften mitzuwirken. Eine ähnliche agitatorische und beratende Thätigkeit bildet auch das Programm des deutschen Vereins „Arbeiterheim“ in Bethel bei Bielefeld. Ferner sind in derselben Richtung zwei sich über ganz Deutschland erstreckende Genossenschaftsverbände: der Verband der Baugenossenschaften Deutschlands und der Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften thätig, die gleichzeitig die wichtigen Funktionen von Revisionsverbänden für die ihnen angeschlossenen etwa hundert Baugenossenschaften ausüben. In der Rheinprovinz hat seit dem Jahre 1898 der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens eine umfangreiche und erfolgreiche Thätigkeit als Centralstelle für die gesamte gemeinnützige Bauthätigkeit ausgeübt, und nach seinem Vorbilde sind in neuster Zeit ähnliche Verbände

in den Provinzen Hessen=Nassau und Schleswig=Holstein entstanden. Noch weiter hat in dieser Beziehung der neubegründete hessische Centralverein für Errichtung billiger Wohnungen (Victoria=Melita=Verein) sein Programm erstreckt, indem er der gemeinnützigen Bauthätigkeit auch die Beschaffung der Geldmittel erleichtern will.

Wenn es nach dem Vorstehenden den Anschein hat, daß der Genossenschaftsbewegung unter den Organisationen, deren Ziel der Bau von Kleinwohnungen für die unbemittelten Bevölkerungsklassen ist, die Zukunft gehört, so erscheint es am Platze, mit einigen Worten auf die Gründe einzugehen, die gerade dieser Organisationsform die Superiorität vor den übrigen gleichgerichteten Bestrebungen sichert. Wir möchten dabei vorausschicken, daß es nicht unsere Ansicht ist, daß die anderen Organisationsformen neben den Baugenossenschaften keine Existenzberechtigung hätten. Das Arbeitsfeld für die Baugenossenschaften ist zunächst ein begrenztes. Zur Mitarbeit an ihren Bestrebungen eignet sich nur eine Gruppe der Arbeiterbevölkerung, die bereits eine höhere sociale Stufe einnimmt, ebenso wie die von den Baugenossenschaften erhobene Forderung an ihre Mitglieder, wenn auch mäßige wöchentliche oder monatliche Bareinlagen zu machen, bereits eine besser gelohnte, in geregelten wirtschaftlichen Verhältnissen lebende Arbeiterklasse voraussetzt. Die Beteiligung einer social und wirtschaftlich tiefer stehenden Arbeiterbevölkerung erscheint vor der Hand ausgeschlossen. Darum sehen wir auch, daß der Baugenossenschaftsgedanke, trotz eifrigster Bemühungen, unter der eigentlichen ländlichen Arbeiterbevölkerung fast noch nirgends Fuß gefaßt hat. Für diese tiefer stehende Bevölkerungsklasse ist die mehr fürsorgliche Thätigkeit der gemeinnützigen Baugesellschaften und =Vereinigungen nicht zu entbehren, ebenso wie den in noch weiterem Maße den Charakter von Wohlthätigkeitsveranstaltungen tragenden Stiftungen dauernd ein weites Feld für ihre Thätigkeit bleiben wird. Für den auf höherer socialer Stufe stehenden Arbeiter dagegen, insonderheit für den organisierten Arbeiter der Städte und fortgeschrittenen Industriebezirke sind die genannten Organisationsformen ein veralteter Standpunkt. Er ist nicht gewillt, sich etwas entgegenbringen zu lassen, was er als halbe Wohlthat empfindet, und sich auf der anderen Seite jeglichen Einflusses auf die Mitverwaltung zu begeben, wie es bei jenen Gesellschaften und Stiftungen die Regel ist. Freilich ist vorläufig, wie die Erfahrung vielfach gezeigt hat, bei der Verwaltung der Baugenossenschaften die Mitwirkung geschäftserfahrener Männer aus Nichtarbeiterkreisen noch unentbehrlich. Aber gerade in dieser Art des Zusammenarbeitens von Mitgliedern der verschiedensten Gesellschaftsklassen liegt, wie ebenfalls die Erfahrung hinreichend bestätigt hat, eines der wichtigsten Momente in der

ganzen Bewegung, das sich in den vielseitigsten Richtungen für die wirtschaftliche und sociale Hebung des Arbeiterstandes ausnutzen läßt. Wir gehen sogar soweit, dieses ethische Moment in der Genossenschaftsbewegung höher zu veranschlagen als ihre thatsächlichen Leistungen in Bezug auf die Frage, die uns hier beschäftigt, die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse durch den Bau von Kleinwohnungen. Denn wenn wir überblicken, was denn nun in Summa durch die gesamte gemeinnützige Bauthätigkeit geschaffen ist, so werden wir, wenn wir ehrlich sein wollen, offen eingestehen müssen, daß das Gesamtresultat im Vergleich zu dem vorhandenen Notstand ein traurig geringfügiges ist, und das wird auch, wenn wir uns in den bisherigen Bahnen weiter bewegen, in absehbarer Zeit kaum viel anders werden. Für uns, wie für die meisten, die sich mit dieser Frage eingehend beschäftigt haben, steht fest, daß ohne eine gründliche Änderung der staatlichen Wohnungspolitik und ohne ein thatkräftiges Eingreifen der Gemeinden, zu dem ja erfreulicherweise bereits die Ansätze vorhanden sind, die Wohnungsfrage ungelöst bleiben wird. Wir betrachten die gemeinnützigen Baugesellschaften und die Baugenossenschaften nur als die Pioniere, die zunächst einmal die Erfahrungen sammeln, auf denen eine Wohnungsreform in größerem Stil weiter bauen kann, die durch das Beispiel anregend wirken und den Massen der Wohnungsbedürftigen, die in dem jahrelangen Wohnungselend fast schon den Maßstab dafür verloren haben, was ein gesundes und behagliches Heim für die gesamte Lebenshaltung bedeutet, erst wieder zum Bewußtsein bringen, woran sie kranken. Wenn sie diese Mission erfüllen, so ist damit allein schon ihre volle Berechtigung erwiesen. Und sie haben in der That schon einen wesentlichen Teil dieser Aufgabe gelöst. Die öffentliche Meinung ist bereits geweckt, wir sehen heute bereits Kreise wachgerüttelt, die noch vor wenigen Jahren jedem Versuch, in ihre durch Gewohnheit geheiligten Rechte einzugreifen, starren Widerstand entgegensetzten. Vielleicht erleben wir es noch, daß auf der Grundlage, die durch das rastlose Schaffen einer kleinen Schar von Pionieren gelegt ist, für die Allgemeinheit bessere Zustände erwachsen.

Es verbleibt uns nach diesem allgemeinen Überblick nunmehr noch die Aufgabe, in kurzen Zügen eine Aufzählung des Wesentlichsten zu geben, was von der gemeinnützigen Bauthätigkeit auf dem Gebiete des Baues von Kleinwohnungen thatsächlich geleistet ist. Wir haben versucht, auf dem Wege einer Fragebogenenquete, deren Ergebnis wir im Anhange mitteilen, die wichtigsten hierfür erforderlichen Daten zu sammeln. Hier sollen zunächst, ebenso wie es im ersten Hauptabschnitt unseres Berichtes geschehen ist, die hauptsächlichsten Typen der in der weiterhin folgenden Zusammen-

stellung übersichtlich geordneten Bestrebungen etwas ausführlicher besprochen werden.

1. Der Eigenhausbau durch gemeinnützige Vereinigungen.

Die älteste heute in Deutschland bestehende Baugesellschaft, die wohl überhaupt die erste gewesen ist, die den Versuch unternommen hat, Arbeitern den Erwerb eines eigenen Hausanwesens zu vermitteln, ist die vielgenannte Mülhausener Gesellschaft für Arbeiterwohnungen, die 1853 von einer Anzahl Mülhausener Industrieller ins Leben gerufen und von der damaligen französischen Regierung subventioniert wurde. Die Gesellschaft hat die Form einer Aktiengesellschaft. Das Aktienkapital betrug anfänglich 350 000 Francs in Aktien zu je 5000 Francs. Regierungsseitig wurde ein Zuschuß geleistet, der dazu diente, die Anlagekosten für die Straßen-Be- und Entwässerung, sowie für verschiedene gemeinnützige Anstalten zu bestreiten. Was ihre Bauausführungen anlangt, so schuf die Gesellschaft den von vielen Seiten später nachgeahmten sogenannten Mülhausener Häusertypus, vier unter einem Dach vereinigte Wohnungen, die durch zwei im Grundriß ein Kreuz bildende Wände voneinander getrennt sind. Das System ist billig, aber nicht empfehlenswert, weil die Belichtungsverhältnisse mindestens zweier Wohnungen ungünstige werden müssen und weil keine derselben quer durchlüftet werden kann. Die Preise der von der Gesellschaft erbauten Häuser, die in der Regel zwei Zimmer, Küche, Dachkammer, Keller und Bodenraum enthielten, betrugen anfangs 2200 bis 3000 Francs, später stellten sie sich etwas höher, sodaß ein Gesamtdurchschnitt von etwa 3500 Francs = 2800 Mark herauskam. Von dem Hausanwärter wurde eine Anzahlung von 250 bis 300 Francs gefordert; die monatlichen Geldleistungen wurden so berechnet, daß eine vierprozentige Verzinsung des Anlagekapitals und durch eine Amortisationsquote von $2^1/_2$ % der Kaufsumme die allmähliche Tilgung des Kaufpreises erzielt wurde. Die Gesellschaft hat die bei der Begründung erworbenen ausgedehnten Terrains bis zum Jahre 1897 mit 1243 Häusern bebaut, die einen Wert von 3 480 000 Mark darstellen. Von da an wurde die Bauthätigkeit eingestellt. Sämtliche Häuser haben Käufer gefunden; der noch abzuzahlende Rest betrug Ende des Jahres 1899 noch 573 640 Mark. Der Verlauf, den das ganze Unternehmen genommen hat, ist bekannt und bestätigt durchaus die Bedenken, die gegen das System erhoben sind. Viele der ursprünglich von Arbeitern erworbenen Häuser sind, teilweise durch oft wiederholten Besitzwechsel, in andere Hände übergegangen, durch vielfache An- und Aufbauten hat eine Ausnutzung des Terrains und ein Abvermietungssystem Platz ge-

griffen, das teilweise Zustände bedenklichster Art herbeigeführt hat. Die Leiter des Unternehmens selbst scheinen dasselbe, wenn dies auch nicht offen ausgesprochen wird, als ein verfehltes anzusehen und haben beschlossen, von einer Weiterführung Abstand zu nehmen.

Sehr viel günstigere Resultate hat die 1869 begründete Gladbacher Aktienbaugesellschaft in M.-Gladbach erzielt, die über ein Aktienkapital von 330 000 Mark verfügt. Die Anzahl der bis zum Schluß des Jahres 1899 von der Gesellschaft erbauten Häuser zum Eigentumserwerb betrug 508 im Werte von 1 998 530 Mark, von denen der größte Teil bereits Abnehmer gefunden hatte, 363 den Anwärtern förmlich aufgelassen waren. Die Preise der Häuser variieren zwischen 9000 und 2300 Mark. Die Art der Eigentumsübertragung, die mit gewissen Abänderungen für das ganze System typisch ist, ist die, daß dem Kauflustigen das Haus zunächst unter Anzahlung von mindestens einem Zwölftel des Kaufpreises mietweise überlassen wird. Als Miete zahlt er in monatlichen Raten jährlich 5 % des Kaufpreises und außerdem als Erwerbsquote soviel, daß seine gesamte Jahreszahlung mindestens ein Zwölftel des Kaufpreises ausmacht. Sobald ein Drittel des Kaufpreises abgezahlt ist, wird ihm das Haus durch einen notariellen Akt als Eigentum übertragen. Das Restkaufgeld wird bei gleichen Zahlungsbedingungen in etwa sechzehn Jahren getilgt. Es verdient übrigens hervorgehoben zu werden, daß die Gladbacher Gesellschaft neuerdings in erheblichem Umfange neben Häusern zum Eigentumserwerb auch solche, die ausschließlich zum Vermieten bestimmt sind, baut; es waren deren Ende 1899 bereits 26 mit 216 Wohnungen errichtet.

Auf ähnlichen Grundsätzen ist die 1872 begründete Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen basiert, die mit einem Aktienkapital von 750 000 Mark arbeitet und Ende 1899 351 Häuser zum Eigenerwerb fertiggestellt hatte. Der Preis derselben schwankt zwischen 12 500 und 3900 Mark; der Durchschnittsverkaufspreis betrug 1899 5362 Mark. Aufgelassen waren nach Zahlung von einem Drittel des Kaufpreises 175, alle übrigen befanden sich in den Händen von Anwärtern. Auch diese Gesellschaft hat in den letzten Jahren begonnen, Wohnungen ausschließlich zum Vermieten herzustellen, von denen Ende 1899 32 in vier Häusern im Werte von 130 450 Mark fertiggestellt waren; weitere fünf Miethäuser sind in Aussicht genommen.

Von den übrigen Gesellschaften dieses Systems, die eine erhebliche Bauthätigkeit entwickelt haben, nennen wir noch die Gemeinnützige Baugesellschaft in Lüneburg, die Aktienbaugesellschaft in Rheydt, die in Liquidation befindliche Gemeinnützige Baugesellschaft in

Hamburg, während wir bezüglich des Weiteren auf die tabellarische Zusammenstellung am Schluß des Berichtes verweisen. Unter den Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die zumeist neueren Datums sind, ist keine, die es bis jetzt zu einer namhaften Bauthätigkeit gebracht hätte. Als in gewissem Sinne hierher gehörig darf vielleicht die 1899 begründete Deutsche Ansiedelungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitze in Berlin betrachtet werden, eine der wenigen gemeinnützigen Gesellschaften, die sich der Besserung der Wohnungsverhältnisse der ländlichen Arbeiterbevölkerung angenommen haben. Gegenstand dieses Unternehmens, das auf jeden Reingewinn verzichtet, ist in erster Linie die innere Kolonisation durch Schaffung lebensfähiger ländlicher Ansiedelungen. Sie erstreckt aber ihre Thätigkeit neben den bäuerlichen Besitzern auch auf ländliche Arbeiter im eigentlichen Sinne, denen sie Gelegenheit geben will, mit bescheidenen Mitteln innerhalb der geschaffenen Ansiedelungen kleine Heimwesen zu erwerben. Über die Erfolge der Gesellschaft liegen Berichte noch nicht vor.

Was die Vereinsthätigkeit auf diesem Gebiete anlangt, so ist als der älteste Versuch dieser Art die von dem bereits erwähnten Verein Arbeiterheim 1886 in der Nähe von Bielefeld begründete Ansiedelung „Arbeiterheim" zu nennen, die heute 141 Anwesen im Gesamtwert von 1 269 847 Mark umfaßt. Dieselbe ist rechtliches Eigentum der von Pastor von Bodelschwingh geleiteten Anstalt für Epileptische „Bethel", welch' letztere für das Unternehmen ihren Kredit herleiht und für Kapital und Zinsen die Garantie übernommen hat. Die Häuser enthalten zumeist zwei bis drei Wohnungen. Der Erwerber eines Hauses zahlt 500 Mark an und hat jährlich 3½ % des Anlagekapitals als Miete und 2 % als Erwerbsquote zu zahlen. Die Gesellschaft hatte sich anfangs ein Vorkaufsrecht auf zehn Jahre vorbehalten, hat aber, nachdem sie in Bezug auf Besitzwechsel schon jetzt üble Erfahrungen gemacht hat, das zeitlich unbeschränkte Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Erwerbspreise eingeführt.

Der 1887 begründete Gemeinnützige Bremer Bauverein hat neben einigen wenigen Miethäusern bis Ende 1899 430 Erwerbshäuser mit einem Gesamtwert von 1 127 923 Mark erbaut, von denen 133 formell in das Eigentum der Anwärter übergegangen sind. Wie schon aus dem Umstande hervorgeht, daß die 430 Häuser nur 468 Wohnungen enthalten, ist hier, begünstigt durch die Ortsgewohnheit, der Einfamilienhausbau — es handelt sich vorwiegend um den in Bremen auch bei den besitzenden Klassen beliebten Reihenhausbau — verhältnismäßig am reinsten durchgeführt.

Ein Unternehmen im größten Stil ist die Mitte der neunziger Jahre

von dem auch auf anderen Gebieten überaus thätigen Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart begründete Ansiedelung „Ostheim", die Ende 1899 186 Erwerbshäuser mit 558 Wohnungen und 86 ausschließlich zum Vermieten bestimmte Häuser mit 297 Wohnungen, also insgesamt 855 Wohnungen umfaßte, die einen Wert von 3 461 259 Mk. repräsentierten. Hier hat man von vornherein absichtlich auf den ausschließlichen Eigenhausbau verzichtet, um in einer größeren Anzahl von Mietwohnungen ein Preisregulierungsmittel zu besitzen, das die Abvermieter der Hauserwerber gegen Mietwucher seitens dieser letzteren schützen soll. Wir gedachten bereits der gut durchdachten Bestimmungen, die der Verein getroffen hat, um den Besitzwechsel der durch Verkauf in das Privateigentum übergegangenen Häuser zu verhindern. Dem Verein ist durch Eintragung in das Grundbuch das Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufswert gesichert. Dies Vorkaufsrecht tritt auch in Kraft, wenn der Käufer das Haus mit mehr als zwei Drittel der Ankaufssumme mit Hypotheken belastet. Ohne schriftliche Einwilligung des Verkäufers darf das Haus weder durch Anbau noch durch Aufbau verändert werden. Unter den sonstigen bemerkenswerten Einrichtungen des Unternehmens ist noch eine Versicherung gegen Mietausfall zu erwähnen, die den Hauserwerber gegen die wirtschaftlichen Nachteile, die ihm aus etwaigem Leerstehen einer Wohnung erwachsen, schützen soll. Das Abvermietungssystem ist hier ziemlich weit getrieben, da die Erwerbshäuser durchgehends drei Wohnungen enthalten. Die ganze Disposition der Anlage sowohl wie die einzelnen Häuser können, auch was die überaus freundliche Außenseite anlangt, als mustergültig hingestellt werden.

Von den in Deutschland bestehenden Stiftungen für Wohnungszwecke betreibt nur die Abeggsche Stiftung für Arbeiterwohnungen in Danzig, die 1870 mit einem Stiftungskapital von 60 000 Mark begründet wurde und die heute ein Vermögen von 238 161 Mark besitzt, den Bau von Erwerbshäusern. Von den 206 Häusern, die die Gesellschaft erbaut hat und die einen Wert von 857 985 Mark repräsentieren, sind 59 formell in das Eigentum der Anwärter übergegangen.

Von den Baugenossenschaften, die ihren Mitgliedern den Erwerb von Eigenhäusern vermitteln, haben wir bereits oben des Flensburger Arbeiterbauvereins, seiner Organisation und der Art, wie er die erbauten Häuser in das Eigentum seiner Genossen übergehen läßt, Erwähnung gethan. Derselbe hat seit seinem Bestehen im ganzen 76 Erwerbshäuser gebaut, in Anbetracht der kleinen Verhältnisse Flensburgs eine gewiß recht respektable Leistung.

Die ebenfalls bereits erwähnte Berliner Baugenossenschaft,

die sich die Berliner Vororte zum Feld ihrer Thätigkeit erwählt hat, hatte bis zum 31. Dezember 1899 in den Vororten Adlershof, Groß-Lichterfelde, Hermsdorf und Baumschulenweg 177 Häuser, teilweise mit zwei, zumeist mit drei Wohnungen im Werte von 2 327 044 Mark hergestellt und am 1. April 1900 auf Grund eines Abkommens mit der Borsigschen Maschinenfabrik, die ihre Werke von Berlin nach Tegel hinausverlegte, die ersten 35 Häuser einer Ansiedelung in Borsigwalde bei Tegel vollendet. Letzteres sind Reihenhäuser mit je einer Wohnung im Erdgeschoß und ersten Stock und einer Mansardenwohnung. Am 31. Dezember 1899 waren bereits 105 Häuser nach Abzahlung von einem Drittel des Wertes an die Erwerber aufgelassen.

Am idealsten unter den Genossenschaften dieses Systems hat der Arbeiterbauverein für Gaarden, Kiel und Umgegend, der seit 1890 in Thätigkeit ist, seine Aufgabe gelöst. Vorwiegend aus Arbeitern der Kaiserlichen Werft in Kiel bestehend, hat derselbe mit verschwindenden Ausnahmen, die in die erste Zeit seiner Thätigkeit fallen, nur Häuser mit einer Wohnung hergestellt, die, zu je zweien neben einander unter einem Dach vereinigt (Doppelhäuser), frei im Garten liegen. Solcher Einfamilienhäuser waren Ende 1899 über 300 mit einem Herstellungswert von rund 1½ Million Mark fertiggestellt. Die Genossenschaft ist im Besitz ausgedehnter noch unbebauter Terrains zur Erweiterung der Anlage, die an einen großen, von dem Wohlfahrtsausschuß der Kaiserlichen Werft verwalteten Park anschließen, in dessen Mitte sich ein für die Arbeiter bestimmtes Erholungshaus mit Saal, Bühne, Versammlungs- und Vortragsräumen, Lesezimmer 2c. erhebt.

In höchst beachtenswerter Weise hat der Spar- und Bauverein in Blumenthal a. d. Weser durch das System des Eigenhausbaues die Aufgabe gelöst, in einem Orte mit halb ländlichen Verhältnissen, in welchem in kurzer Zeit durch Herausverlegung einer Anzahl von Bremer Fabriken eine starke Ansammlung industrieller Arbeiter stattfand, der dadurch entstehenden Schwierigkeiten Herr zu werden. Derselbe hat neben vereinzelten Miethäusern in den fünf Jahren seit 1894 139 Heimstätten mit zumeist zwei Wohnungen geschaffen, die einen Gesamtwert von 722 091 Mark repräsentieren.

Die übrigen Baugenossenschaften dieses Systems haben an einer Anzahl kleinerer Orte beachtenswerte, aber immerhin bescheidene Erfolge erzielt. Es ist dabei indessen zu berücksichtigen, daß die Mehrzahl dieser Vereinigungen, wie die Baugenossenschaften überhaupt, erst in den letzten Jahren entstanden sind.

2. Der Bau von Mietwohnungen durch gemeinnützige Vereinigungen.

Die Vereinigungen, die sich ausschließlich auf den Bau von Mietwohnungen beschränken und die der Natur der Sache nach ihren Hauptwirkungskreis in den großen Städten finden, treten wiederum zuerst in der Form der Aktiengesellschaft auf. An der Spitze steht hier die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, die, im Jahre 1848 ins Leben getreten, die älteste der heute in Deutschland existierenden gemeinnützigen Bauvereinigungen überhaupt ist. Nachdem dieselbe zunächst den Versuch gemacht hatte, Erwerbshäuser zu bauen, denselben aber sehr bald als unter den Berliner Verhältnissen erfolglos hatte aufgeben müssen, hat sie nur noch größere Miethäuser gebaut, die an kleine Leute, unter denen der Unterbeamtenstand und der sonstige kleine Mittelstand vorherrscht, vermietet werden. In den 39 Häusern der Gesellschaft, die sich auf verschiedene Stadtgegenden verteilen, sind 369 Familien untergebracht. Die finanziellen Erfolge der Gesellschaft sind lange Zeit hindurch recht ungünstige gewesen, und erst in neuerer Zeit hat sie ihren Aktionären eine entsprechende Dividende gewähren können. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt 264 600 Mark; der Wert der Gebäude beläuft sich auf 2 044 403 Mark.

Eine zweite in Berlin im Jahre 1888 begründete Aktiengesellschaft, der Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen, hat zunächst den Versuch gemacht, dem Mangel an kleinen Wohnungen dadurch abzuhelfen, daß er Häuser mit größeren Wohnungen, wie sie im Überschuß vorhanden waren, ankaufte und durch zweckmäßige Umbauten in solche mit kleinen Wohnungen umwandelte. Das an sich nicht uninteressante Experiment hat sich unter den gegebenen Verhältnissen bald als nicht durchführbar erwiesen, und die Gesellschaft sah sich genötigt, ihre Grundstücke mit Verlust wieder zu veräußern. Erst 1899 hat die Gesellschaft, die über ein namhaftes Aktienkapital verfügt, ihre Thätigkeit wieder aufgenommen und auf einem großen Block in Berlin O., der ihr zur Verfügung stand, zunächst zehn Häuser mit 152 Wohnungen errichtet, die am 1. Oktober 1900 bezogen werden konnten.

Der im Jahre 1887 mit einem anfänglichen Aktienkapital von 200 000 Mark, das im Laufe der Jahre auf 600 000 Mark erhöht wurde, begründete Gemeinnützige Bauverein in Dresden hat Ende der achtziger Jahre mit dem Bau großer Miethäuser begonnen und bis Ende 1899 12 Häuser mit 233 Wohnungen zu einem Herstellungspreise von 886 489 Mark fertiggestellt. Es befinden sich darunter neben Wohnungen von zwei und drei

Zimmern in größerer Zahl aus nur einem Raum bestehende Wohnungen, die zu dem billigen Mietpreise von jährlich 84 Mark an alleinstehende Ehepaare und Einzelpersonen vermietet werden, die aber je nach Bedarf auch zu einer der daneben gelegenen Wohnungen hinzugenommen werden können.

Von den drei in Frankfurt am Main bestehenden Aktienbaugesellschaften — eine vierte ist am 1. April 1900 eingegangen —, die alle drei eine namhafte Thätigkeit entwickelt haben, beansprucht die 1890 begründete Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen das größte Interesse, die am 31. Dezember 1899 37 Häuser mit 388 Wohnungen im Werte von 1 691 365 Mark in drei großen Blocks fertiggestellt hatte. Das Bestreben der Gesellschaft ist von Anfang an darauf gerichtet gewesen, auch für die niedrigst gelohnte Arbeiterklasse ihren Einkommensverhältnissen entsprechende Wohnungen zu beschaffen, und hat durch sorgfältige Berücksichtigung dieses Gesichtspunktes bei der Durcharbeitung der Wohnungsgrundrisse — die Wohnungen enthalten zum Teil nur zwei Räume, von denen der eine gleichzeitig als Kochraum dient — wohl in der genannten Richtung von allen Baugesellschaften in deutschen Großstädten die weitgehendsten Erfolge erzielt. Der Liegenschaftsbestand der Gesellschaft hat im Jahre 1900 dadurch einen erheblichen Zuwachs erfahren, daß sie die 56 Wohnungen enthaltenden 24 Häuser der eingegangenen Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen übernommen hat; ein weiterer Zuwachs von 8 Häusern mit 112 Wohnungen steht durch die baldige Fertigstellung einer vierten Häusergruppe bevor, und endlich hat die Gesellschaft mit einer Frankfurter Stiftung einen Vertrag geschlossen, wonach sie von derselben ein größeres Terrain in Erbbau übernimmt, das nach 80 Jahren mit den darauf errichteten Häusern an die Stiftung zurückfällt. Es handelt sich hier um einen interessanten Versuch, der in Deutschland bisher vereinzelt dasteht. Der Pachtpreis, den die Gesellschaft zu zahlen hat, entspricht etwa der Verzinsung eines Kaufpreises von 5 Mark für das Quadratmeter und ist für großstädtische Verhältnisse so niedrig, daß die Gesellschaft bei der Bebauung wesentlich günstigere Grundsätze in Bezug auf Baudichtigkeit und Etagenzahl walten lassen kann, als sie die gewöhnlichen Grundstückspreise in den Großstädten zulassen. Der Ausgang dieses Unternehmens wird von allen an der Wohnungsfrage beteiligten Kreisen mit Interesse verfolgt werden. Die Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau hat sich einstweilen bereit erklärt, das Erbbaurecht entsprechend den §§ 1012 und 1017 des Bürgerlichen Gesetzbuchs hypothekarisch zu beleihen. Von den Abmachungen, welche die Gesellschaft mit der Stadt Frankfurt und verschiedenen privaten Arbeitgebern getroffen und durch welche sie ihr am 31. Dezember 1899 1 032 000 Mark betragendes Aktien-

kapital erheblich erhöht hat, ist bereits die Rede gewesen. Die Gesellschaft, die auf einem ihrer Grundstücke auch ein Vereinshaus mit Versammlungsräumen, Lesezimmer ꝛc. unterhält, gehört zu den bestfundierten und -geleiteten in Deutschland.

Von den hierher gehörigen Vereinen verdient der Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München hervorgehoben zu werden, der, erst im Jahre 1899 begründet, zwar noch keine Bauthätigkeit entwickelt hat, indessen jüngst an die Ausführung eines umfangreichen Bauprojektes herangetreten ist, das zu 1 335 000 Mark veranschlagt ist, 268 Wohnungen umfaßt und durch seine Gesamtdisposition sehr bemerkenswert erscheint. Die Organisation des Vereins, an dessen Spitze ein Vorstand und ein auch Mitglieder aus den arbeitenden Klassen zählender Verwaltungsrat steht, bietet mancherlei Anlehnungspunkte an die genossenschaftliche Organisation. Die Mitgliedschaft wird erworben durch Zeichnung eines zu 3½ % verzinslichen Anteilscheines von 300 Mark, wovon wenigstens 75 Mark anzuzahlen sind, der Rest in wöchentlichen oder anderweitigen Raten entrichtet wird. Wer die Anzahlung nicht leisten kann, wird gegen Zahlung von wöchentlich einer Mark außerordentliches Mitglied, um nach Ansammlung des Betrages von 75 Mark in die Reihe der ordentlichen Mitglieder einzurücken. Die fertiggestellten Wohnungen sollen entsprechend dem Zeitpunkt der Anmeldung und Einzahlung der ersten 75 Mark an die Mitglieder zugewiesen werden. Wer zehn oder mehr Anteile zeichnet, erwirbt für je zehn Anteile eine übertragbare Anwartschaft. Jedes Mitglied ist zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung und damit an der Verwaltung des Vereins berechtigt. Mindestens ein Drittel der Mitglieder des Verwaltungsrates besteht statutenmäßig aus Wohnungsinhabern. Mitglieder, die im Besitz einer Vereinswohnung sind, haben außer den Zahlungen auf den noch nicht voll eingezahlten Geschäftsanteil mit 3½ % verzinsliche Spareinlagen zu leisten, die je nach der Größe der Wohnung 5 bis 40 Mark im Jahre betragen. Die Gesamtsumme der Spareinlagen beträgt bei einer einräumigen Wohnung 200 Mark, bei einer zweiräumigen 700 Mark, bei einer dreiräumigen 1200 Mark und bei einer vierräumigen 1700 Mark. Es handelt sich hier also um ein ganz neues Princip, dessen Bewährung erst die Folgezeit ergeben wird.

Von den hierher zu rechnenden Stiftungen nennen wir, mehr des historischen Interesses als ihrer Bedeutung wegen die 1854 begründete Königshausstiftung in Nürnberg, an der sich König Max mit einem Betrage von 10 000 Gulden beteiligte. Die ursprünglichen Baulichkeiten derselben sind später dem Bau des Germanischen Museums zum Opfer ge-

fallen. Zur Zeit beherbergt die Stiftung in vier neu errichteten Häusern 48 Familien.

Die 1856 errichtete Berliner Alexandra-Stiftung, die heute ein Vermögen von 730 000 Mark besitzt, ist in die Verwaltung der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft übergegangen. In den 21 Häusern derselben mit einem Bauwert von 1 662 388 Mark wohnen 238 Familien.

Die mit 2 Millionen dotierte Abersche Wohnungsstiftung in Düsseldorf, die der Verwaltung der Stadt Düsseldorf untersteht und 1887 ins Leben trat, befindet sich zur Zeit im Besitz von 22 Häusern mit 149 Wohnungen im Gesamtwert von 846 273 Mark. Die Mieten sind so angesetzt, daß eine nur 2,5 prozentige Verzinsung des verbauten Kapitals erzielt wird. Die Mieterträge sollen nach den Bestimmungen der Stiftung angesammelt und fortgesetzt zum Weiterbauen verwendet werden.

Ein ähnliches Princip liegt einer im Jahre 1888 errichteten Stiftung des Leipziger Verlagsbuchhändlers H. J. Meyer zu Grunde, die mit einem Kapital von 870 000 Mark ins Leben trat. Auch hier werden die Erträgnisse des Kapitals fortlaufend dem Unternehmen wieder zugewendet, um nach Aufsammlung der nötigen Reserven den Bau von Wohnhäusern fortzusetzen. Die in Leipzig-Lindenau gelegene Anlage umfaßt heute 52 vierstöckige Häuser mit 529 Wohnungen. Die Häuser gruppieren sich in drei großen Blocks, die nur straßenseitig bebaut sind und deren geräumiges Innere in kleine Hausgärten aufgeteilt ist, die den Bewohnern zu billigem Preise verpachtet werden. Der Herstellungswert der Anlage beläuft sich auf 2 438 519 Mark. Die Mieten sind so billig angesetzt, daß eine Verzinsung des Anlagekapitals von noch nicht 3 % erzielt wird. Eine Erweiterung der Stiftung durch eine entsprechende Anlage in Leipzig-Eutritzsch ist, nachdem das in Lindenau zur Verfügung stehende Terrain bebaut ist, in Aussicht genommen.

Von einer Reihe kleinerer Stiftungen und solchen neueren Datums, die noch keine Bauthätigkeit entwickelt haben, abgesehen, ist sodann noch die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung in Hamburg zu erwähnen, die 1892 errichtet wurde und auf einem durch Straßendurchbruch frei gewordenen Terrain 15 Häuser mit 195 Wohnungen errichtet hat. Dieselbe trägt einen ausgesprochen fürsorglichen Charakter und enthält u. a. die Bestimmung, daß Mieter, die fünfundzwanzig Jahre in den Stiftungshäusern gewohnt haben, von da an mietfrei wohnen.

Wir kommen endlich zu den Baugenossenschaften, die, mit Ausschluß des Erwerbshauses, sich den Bau von Wohnungen zum Vermieten an ihre Mitglieder zur Aufgabe gemacht haben und sich dabei durchweg an das

von dem Hannoverschen Spar- und Bauverein inaugurierte, oben näher geschilderte System angelehnt haben. Was den letzteren anlangt, so hat sich derselbe finanziell sehr günstig entwickelt und überragt noch heute an Mitgliederzahl sämtliche in Deutschland bestehenden Baugenossenschaften. Er hat bis Ende 1899 53 Häuser mit 437 Wohnungen, die einen Gesamtwert von 1 369 435 Mark repräsentieren, fertiggestellt. Dieselben sind mit dem außerordentlich niedrigen Betrage von 411 200 Mark hypothekarisch belastet, während der Rest von weit über einer Million Mark durch Einzahlungen der Mitglieder auf den Geschäftsanteil, bezw. durch Spareinlagen der letzteren gedeckt ist, ein Beweis, was bei intensiver Beteiligung der arbeitenden Klassen an derartigen Unternehmungen zu erreichen ist. Dagegen läßt die eigentliche Bauthätigkeit der Hannoverschen Genossenschaft manche Einwendungen zu; wenigstens können ihre baulichen Anlagen nicht als mustergültig angesehen werden.

In letzterer Beziehung ist sie weit überholt von dem 1892 begründeten Berliner Spar- und Bauverein, der am 31. Dezember 1899 drei aus 21 Häusern bestehende Gebäudegruppen mit 227 Wohnungen fertiggestellt hatte, zu denen im Laufe des Jahres 1900 noch eine vierte getreten ist, die in 9 Häusern 125 Wohnungen enthält. Der Gesamtwert dieser Anlagen beläuft sich auf über 2 Millionen Mark. Die Wohnhausanlagen des Berliner Spar- und Bauvereins, die für den Berliner Mietwohnungsbau ganz neue Typen geschaffen haben, stellen in konstruktiver und architektonischer Beziehung wohl das mustergültigste dar, was zur Zeit auf dem Gebiete des gemeinnützigen Miethausbaues geleistet ist, und dies ist um so bemerkenswerter, als gerade in Berlin die höchsten Preise für Grund und Boden (bis 70 Mark pro Quadratmeter) aufzuwenden waren. Noch in einer anderen Beziehung ist der Berliner Spar- und Bauverein vorbildlich geworden, indem er das genossenschaftliche Leben innerhalb seiner Ansiedelungen und darüber hinaus zu hoher Blüte entwickelt und auf dieser Grundlage die mannigfaltigsten Einreichtungen zur Hebung des wirtschaftlichen und geistigen Niveaus seiner Mitglieder geschaffen hat.

Ihm reiht sich in mancher Beziehung der ebenfalls 1892 begründete Bau- und Sparverein in Hamburg an, der am 31. Dezember 1899 in vier großen Häusergruppen 382 Wohnungen fertiggestellt hatte, die mit 1 377 700 Mark zu Buch standen. Für einen fünften großen Gebäudekomplex sind die Projektierungsarbeiten bereits beendet. Der Hamburger Bau- und Sparverein hat bei seinen letzten Bauausführungen mit Erfolg den Weg der Konkurrenzausschreibung eingeschlagen, deren Ergebnis manche brauchbaren Anregungen für ähnliche Unternehmungen geliefert hat.

Nächst den genannten haben der 1892 begründete Altonaer Spar- und Bauverein, der 1893 begründete Spar- und Bauverein in Dortmund, die in demselben Jahr entstandene Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft und der erst 1896 ins Leben getretene Brockauer Bau- und Sparverein in Breslau die umfangreichste Bauthätigkeit ausgeübt, die 1899 bezw. 33 Häuser mit 278 Wohnungen (Buchwert 1 083 804 Mark), 35 Häuser mit 293 Wohnungen (Buchwert 1 032 023 Mark), 49 Häuser mit 293 Wohnungen (Buchwert 998 306 Mark) und 15 Häuser mit 375 Wohnungen (Buchwert 1 309 712 Mark) fertiggestellt hatten. Je über 100 Wohnungen besaßen zu derselben Zeit der Wohnungsverein in Bromberg, der Bau- und Sparverein in Eßlingen, der Danziger Spar- und Bauverein, der Göttinger Spar- und Bauverein, der Spar- und Bauverein in Duisburg, der Spar- und Bauverein in Greifswald, der Spar- und Bauverein für Eisenbahnbedienstete für Stendal und Umgegend, der Bau- und Sparverein von Eisenbahnbediensteten in Wilhelmsburg, der Spar- und Bauverein in Witten a. d. Ruhr, der Mieter- und Bauverein in Karlsruhe in Baden, sowie einige Beamten-Wohnungsgenossenschaften, die in der Statistik mit aufgezählt sind. Insgesamt liefern diese Daten ein recht erfreuliches Bild von der Entwicklung der noch jungen Bewegung.

III. Bau von kleinen Wohnungen in eigener Regie der Gemeinden.

Die Besprechung der heute überall im Mittelpunkt der praktischen Erörterungen stehenden Frage der Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch die Gemeinden ist einem der folgenden Abschnitte vorbehalten. Die principielle Entscheidung darüber, ob über den Rahmen einer solchen fördernden Thätigkeit hinaus der Bau von Wohnungen für die nicht im Dienste der Gemeinden stehenden Wohnungsbedürftigen zu den Aufgaben der ersteren gehört, steht in so engem Zusammenhange mit den für unsern Herrn Mitberichterstatter zu erörternden Fragen, daß wir diesem das Wort hierzu überlassen können. Es sei nur vorweggenommen, daß die Ansichten hierüber noch keineswegs geklärt sind und daß warmen Verteidigern des Regiebaues der Städte innerhalb und außerhalb der städtischen Verwaltungen ebenso überzeugte Gegner gegenüberstehen. Unsere Aufgabe ist es lediglich, die verhältnismäßig wenig zahlreichen Beispiele zusammenzustellen, die von einem unmittelbaren Eingreifen der Gemeinden in die Wohnungsfrage Kunde geben.

Den Vortritt unter den deutschen Städten hat in dieser Frage Frei-

burg i. B. genommen, deren Wohnungsfürsorge ein interessantes, fast alle Stadien dieses Zweiges der Wohlfahrtspflege umfassendes Bild gewährt[1]. Im Jahre 1864 erbaute die Stadt sieben zweistöckige Häuser mit je zwei Wohnungen, die sie unter dem Selbstkostenpreise an Arbeiter verkaufte. Heute sind diese Häuser im Besitz von Fabrikanten und Privatleuten; ihre Eigenschaft als Arbeiterwohnungen ist dauernd verloren gegangen. Nunmehr erstellte eine Anzahl größerer Fabriken mit städtischer Unterstützung Arbeiterhäuser. Einer im Jahre 1872 gegründeten gemeinnützigen Aktiengesellschaft überließ die Gemeinde ein günstig gelegenes Terrain zum Viertel des wirklichen Wertes und das Gelände der sogenannten Zwischenstraßen unentgeltlich; auch wurden ihr die Straßen- und Entwässerungsbeiträge erlassen, und es wurden zwei Drittel des Baukapitals zu einem niedrigen Zinsfuße aus der städtischen Sparkasse dargeliehen. Die Anlage umfaßt 49 zweistöckige Häuser, die zur Zeit von 147 Familien bewohnt sind. Die Absicht, die Häuser in das Eigentum der Bewohner übergehen zu lassen, wurde von der Gesellschaft aufgegeben, nachdem schon beim Verkauf einiger derselben sich ergab, daß die der Arbeiterbevölkerung angehörigen neuen Besitzer dieselben nicht zu halten vermochten. Im Jahre 1885 ging die Stadt zum System der reinen Gemeinderegie über. Sie erwarb zunächst größere Häuserkomplexe, darunter das Gelände einer ehemaligen Fabrik, richtete dieselben zu kleinen Wohnungen her und überließ diese an unterstützungsbedürftige Personen und Familien. Im darauffolgenden Jahre erbaute die Stadtgemeinde 16, 1889 die gleiche Zahl zweistöckiger Miethäuser; beide Gruppen umfassen 120 Wohnungen. In den Jahren 1897/98 folgten 16 weitere, zusammen 48 Wohnungen enthaltende Häuser, im Jahre 1899 weitere 33 Gebäude mit 99 Wohnungen. Die sämtlichen 267 Wohnungen sind jedem Arbeiter jeglicher Berufsart ohne Beschränkung zugänglich. Der Herstellungspreis der zuletzt erbauten Häusergruppe belief sich auf 610 000 Mark, der der drei älteren Gruppen auf 629 000 Mark. Die Stadtverwaltung berechnet die Lasten aus den 267 Wohnungen auf 5 % (Zinsen 3 ½ %, Unterhaltungskosten ¾ %, Amortisation ½ %, Verlust durch Leerstehen ¼ %) = 59565 Mark, die durch die Mieten gedeckt werden. Während bisher das Baukapital von der Sparkasse gegen einen Zinsfuß von 3 ¾ % hergeliehen wurde, ist neuerdings der gesamte Geldbedarf aus städtischen Anlehensmitteln bestritten.

---

[1] Vergl. Beck, Die Wohnungsfrage und die Beteiligung der Gemeinden an der Lösung derselben. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen Nr. 17, S. 162. Berlin 1900.

Von der Stadtgemeinde Ulm, woselbst durch die eigenartigen Verhältnisse der Festungsstadt eine hochgradige Wohnungsnot sich entwickelt hatte, wurden in der Zeit von 1888 bis 1899 50 Häuser mit 121 Wohnungen von je zwei und 26 mit 63 Wohnungen von je drei Zimmern nebst Kammern, Küche, Keller, Abort, Waschküche und Gärtchen erstellt. Die Häuser sind zum Verkauf an verheiratete niedere Beamte, Arbeiter und kleine Gewerbetreibende bestimmt. Der Käufer muß das Haus selbst bewohnen und eine Anzahlung von mindestens 10 % des Kaufpreises von ca. 5000 Mark aus eigenen Mitteln, sowie eine jährliche Annuität von 5½ % (3 % Zinsen, 2½ % Abzahlung) leisten. Sobald der Kaufpreis auf 50 % abbezahlt ist, kann der Schuldner die Tilgung einstellen, doch tritt dann der landesübliche Zinsfuß ein. Die Verkäuferin behält sich ein dingliches Rückkaufsrecht vor. Ungeachtet dieser Einschränkung sind die Häuser sämtlich verkauft, und es ist bereits wieder eine Erweiterung der Anlage um 38 Häuser in Aussicht genommen.

In Straßburg i. E. hat seit Beginn der 80er-Jahre die städtische Armenverwaltung kleine Wohnungen errichtet, von denen 1899 224 fertiggestellt, 24 im Bau begriffen waren. Von diesen werden 148 zu ortsüblichen Preisen vermietet, bei 112 derselben kann jedoch Ermäßigung des Preises um ein Drittel eintreten, falls die Bewohner zu den durch die Armenverwaltung unterstützten Personen gehören. 70 Wohnungen, die im Besitz von drei in städtischer Verwaltung befindlichen Stiftungen sind, werden teils unentgeltlich, teils gegen sehr geringen Zins abgegeben. Ferner sind seit dem Jahre 1882 aus Reservefondsmitteln der städtischen Sparkasse mit einem Kostenaufwand von 548 000 Mark 95 kleine Wohnungen errichtet, welche zu ortsüblichen Preisen abgegeben werden. Ein Teil dieser Wohnungen ist in der Altstadt in Verbindung mit der Beseitigung alter und ungesunder Häuser und einer Straßenerweiterung, welche dem betreffenden Stadtteil in erheblichem Maße mehr Luft und Licht zuführt, hergestellt worden; hierzu hat die Stadt einen erheblichen Zuschuß geleistet.

In bescheidenerem Umfange haben neuerdings zwei bayerische Städte, Schweinfurt und Lambrecht in der Pfalz, die beide durch eine rasch emporblühende Industrie zu einem solchen Vorgehen gedrängt wurden, den Bau von Arbeiterwohnungen in eigener Regie unternommen. Schweinfurt hat sich dabei dem Beispiel Freiburgs angeschlossen — die in den Jahren von 1896 bis 1899 mit einem Kostenaufwand von 192 194 Mark errichteten 75 Wohnungen wurden lediglich vermietet —, während Lambrecht, ein Städtchen von etwa 3600 Einwohnern, sich das Vorgehen von Ulm zum Vorbild genommen und, teilweise unter Zuhilfenahme von Mitteln der

Pfälzischen Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt, seit dem Jahre 1897 eine Reihe von Erwerbshäusern errichtet hat.

Endlich sind noch zwei hierher gehörige größere Projekte zu erwähnen, die, Ende 1899 entstanden, inzwischen wohl bereits Wirklichkeit geworden sein dürften. Einmal hat die Stadt Emden, die durch den Bau des Dortmund-Ems-Kanals eine rasche industrielle Entwicklung erfahren hat und dadurch vor eine akute Wohnungsnot gestellt war, beschlossen, zunächst etwa 100 Doppelhäuser in eigener Regie zu bauen, und zweitens ist die Stadt Düsseldorf an ein ähnliches Unternehmen herangetreten, das zunächst etwa 150 Wohnungen in größeren Miethäusern umfassen soll.

* * *

Einer weiteren Schlußziehung aus dem hier in möglichster Kürze mitgeteilten Thatsachenmaterial wird es kaum bedürfen. Es folgt daraus, daß bei uns in Deutschland die allermannigfachsten Versuche vorliegen, dem herrschenden Wohnungsnotstand durch Bau von kleinen Wohnungen entgegenzutreten, Versuche, die qualitativ in ihrer Gesamtheit als ein bedeutungsvoller Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage angesehen werden dürfen. Quantitativ fallen sie, angesichts der Größe des Notstandes, leider nur hier und da ausschlaggebend ins Gewicht, im großen und ganzen reichen sie unter den obwaltenden Verhältnissen nicht aus, auch nur einen nennenswerten Bruchteil des Bedarfs an kleinen Wohnungen zu decken. Dazu fehlt es vor allen Dingen an ausreichenden Geldmitteln, fehlt es an mancherlei sonstigen Vorbedingungen, die für eine weitreichende Entfaltung dieser Bestrebungen unumgänglich sind. Es wird die Aufgabe der folgenden Herren Berichterstatter sein, die Wege für die Beseitigung dieser Schwierigkeiten darzulegen.

B. Österreich[1].

Während im Deutschen Reiche, wie aus dem vorhergehenden Abschnitt erhellt, in den letzten Jahrzehnten die mannigfaltigsten, vielfach von Erfolg

[1] Die nachfolgende kurze Darstellung dessen, was in Österreich an Versuchen vorhanden ist, die Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Klassen durch den Bau von Kleinwohnungen zu verbessern, ist im wesentlichen ein Exzerpt aus einer Abhandlung von E. v. Philippovich. Dieselbe bildet einen Abschnitt der Schrift: „Sociale Verwaltung in Österreich am Ende des 19. Jahrhunderts", die anläßlich der Pariser Weltausstellung erschienen ist (Wien und Leipzig 1900), und enthält das einschlägige Material in solcher Vollständigkeit, daß eine Neu-

gekrönten Anläufe genommen sind, den Bau von Kleinwohnungen zu fördern, ist über die gleichgerichteten Bestrebungen in Österreich nicht viel zu berichten. Was über das Eingreifen von Staat und Gemeinde, über die Bethätigung gemeinnütziger Organisationen und über die gemeinschaftliche Selbsthilfe erhoben werden konnte, liefert ein äußerst unbefriedigendes Ergebnis; es ist ein kaum noch in Angriff genommenes Gebiet der socialen Fürsorgethätigkeit. Umfassender ist die Bethätigung der Unternehmerfürsorge, doch fehlt es auch hier, wie bis zu einem gewissen Grade auch mit Bezug auf die reichsdeutschen Verhältnisse, an einem zuverlässigen Maßstabe für die Beurteilung der hierhergehörigen Leistungen sowohl in quantitativer wie in qualitativer Beziehung, doch geht u. a. aus den Jahresberichten der k. k. Fabrikaufsichtsbeamten hervor, daß seitens mancher, namentlich großindustriellen Betriebe vieles zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter geschieht. Leider sind diese Berichte der Mehrzahl nach so aphoristisch gehalten, daß ihnen Details kaum zu entnehmen sind.

Bleiben wir, der Einteilung des vorigen Abschnittes folgend, zunächst bei diesen letztgenannten Schöpfungen einen Augenblick stehen, so finden wir, daß, wie bei den in Betracht kommenden reichsdeutschen Bundesstaaten, auch die österreichische Staatsbahnverwaltung den Wohnungsverhältnissen ihrer Angestellten und Arbeiter ihr Augenmerk schenkt[1]. Für die Angestellten des Betriebsdienstes sind da, wo die Entfernung der Bahnstationen von den nächsten Ortschaften zu einem fühlbaren Mangel an Wohnungen geführt hat, im Laufe der Jahre auf allen Linien der österreichischen Staatsbahnen Dienstwohnungen bereitgestellt, deren Zahl sich am Schluß des Jahres 1898 auf 330 belief und sich von Jahr zu Jahr vermehrt. Auch für die Unterbringung von Arbeitern sind Wohnungen gebaut; die meisten derselben finden sich in sechs Ansiedelungen — zwei bei Gmünd, je eine bei Neu-Sandez, Lemberg, Zagore und Stryj — vereinigt. Im ganzen waren zur Zeit der Berichterstattung in 134 Arbeiterhäusern mit Gärten 494, und in 17 Arbeiterhäusern ohne Gärten 123 Familienwohnungen vorhanden. Die in

bearbeitung überflüssig erschien. Leider erstreckt sich die Darstellung nicht auf die Arbeitgeberfürsorge auf diesem Gebiete. Um diese Lücke auszufüllen, ist das, allerdings für die österreichischen Verhältnisse nicht vollständige Material der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen herangezogen. Zu einer besonderen Erhebung in diesem Sinne fehlten dem Verfasser die Handhaben. Bezüglich einiger der in erster Linie in Betracht kommenden Betriebe (F. M. Hämmerle in Dornbirn, Ganz & Co. in Leobersdorf, Österreichische Waffenfabrik in Steyr, die Prager Betriebe) konnte derselbe aus eigener Anschauung berichten.

[1] Vergl. hierzu R. Mayer, Abschnitt „Öffentliche Betriebe“ in: „Sociale Verwaltung in Österreich am Ende des 19. Jahrhunderts.“

Rede stehenden Wohnhäuser sind teils aus Mitteln der Staatseisenbahnverwaltung, teils auf deren Initiative durch die für das Personal bestehenden Humanitätsinstitute gegen Übernahme der Zinsgarantie durch die Verwaltung erbaut worden. Ausnahmsweise sind seitens dieser Institute auch Unternehmern Darlehen zum Bau von Wohngebäuden, die sodann von der Staatsbahnverwaltung gemietet werden, gegen 4 1/2 prozentige Verzinsung bewilligt worden.

Unter den Privatbetrieben, die hier wegen ihrer besonders hervortretenden Leistungen Erwähnung zu finden verdienen, nennen wir als Hauptrepräsentanten des Systems der Seßhaftmachung der Arbeiter auf eigenem Grund und Boden die Baumwollspinnerei und -Weberei von F. M. Hämmerle in Dornbirn in Vorarlberg. Dieselbe überläßt einzelnen ihrer Arbeiter kleine Parzellen von 0,2—0,6 ha mit ein- und zweistöckigen Wohnhäusern und den zu kleiner Viehwirtschaft geeigneten Baulichkeiten zum Preise von 2600—3600 fl. gegen monatliche Ratenzahlungen von 20—35 fl. Der Erwerber wird mit der ersten Anzahlung sofort grundbuchmäßiger Eigentümer; der jeweilige Rest bleibt bis zur allmählichen Abtragung hypothekarisch eingetragen. Den Käufern werden sowohl in betreff der Verzinsung der Hypothekenschuld als auch in Hinsicht der Ratentermine die weitgehendsten Erleichterungen gewährt. Die zweistöckigen Häuser ermöglichen dem Erwerber, eine der beiden vorhandenen Wohnungen zu vermieten. Die vom großen Verkehr abgeschlossene Lage des Betriebes sowie die Art der Arbeiterbevölkerung haben das Vorgehen der Firma als ein durchaus zweckmäßiges erscheinen lassen.

Dieselbe Firma hat neben diesen Erwerbshäusern in größerem Umfange Mietwohnungen, gleichfalls in einstöckigen Häusern zum Alleinbewohnen für eine Familie und in zweistöckigen Zweifamilienhäusern hergestellt, die sich durch ihre praktische Bauart und durch gefälliges Äußere auszeichnen.

Zu den Betrieben, die ihren Beamten und Arbeitern den Erwerb eigenen Besitzes erleichtern, gehört sodann die Berndorfer Metallwarenfabrik, Arthur Krupp in Berndorf in Niederösterreich. Jedem Beamten oder Arbeiter, dessen Ersparnisse hinreichen, einen Baugrund zu erwerben, wird in Form eines Darlehens, das in zwanzig- bis fünfundzwanzigjährigen Raten rückzahlbar ist, die zum Bau eines Wohnhauses nötige Summe seitens der Firma vorgestreckt. Nach einer Mitteilung von Migerka aus dem Dezember 1899[1] besaßen um diese Zeit 88 Arbeiter, Meister und

[1] Mitteilungen des gewerbehygienischen Museums in Wien Nr. CLXX.

Beamte der Werke ein eigenes Heim. Außerdem verfügte die Firma über 527 Mietwohnungen in 114 Häusern.

Im allgemeinen ist auch in Österreich das System des Mietwohnungsbaues das seitens der Arbeitgeber bevorzugte. In einzelnen Gegenden, in denen sich noch patriarchalische Arbeiterverhältnisse erhalten haben, begegnen wir auch noch der Gewohnheit der völlig mietfreien Überlassung der von der Fabrik erbauten Wohnungen an die Arbeiter (Hüttenwerke von Friedrich von Neumann in Marktl und Spinnerei von Aug. Bräunlich in Pottschach, beide in Niederösterreich), ein Gebrauch, der sich namentlich in der mährischen und böhmischen Glasindustrie erhalten zu haben scheint (mährische Fabriken der Wiener Firma S. Reich & Co. und die in verschiedenen Gegenden Böhmens gelegenen Glashütten von Josef Inwald in Prag). Von Firmen, die modernen Ansprüchen entsprechende Arbeiterwohnungen gebaut haben und dieselben ihren Arbeitern mietweise überlassen, nennen wir die Eisengießerei- und Maschinenbau-Aktiengesellschaft von Ganz & Co. in Leobersdorf bei Wien, die in einer gut disponierten Ansiedelung, die mancherlei Wohlfahrtseinrichtungen, wie Konsumanstalt, Kantine, Kindergarten, Bibliothek mit umfaßt, etwa 200 Arbeiterfamilien in dreistöckigen Häusern mit zwei- und dreiräumigen Wohnungen untergebracht hat. Auch hier wird auf die Pflege der mitvermieteten Gärten großes Gewicht gelegt. Sehr umfangreich sind die Wohnhausanlagen der Österreichischen Waffenfabriksgesellschaft in Steyr in Oberösterreich, von deren 5—6000 Arbeitern mehr als die Hälfte in Fabrikwohnungen untergebracht ist, die in den mannigfachsten Typen ausgeführt sind, an breiten Straßen mit gut gehaltenen Vorgärten liegen und zum Teil musterhaft gehalten sind. Von weiteren Firmen, deren bezügliche Leistungen rühmend hervorgehoben werden, über die wir indessen nicht aus eigener Anschauung berichten können, wären noch zu nennen die Baumwoll- und Seidenspinnerei und -Weberei von Ritter, Rittmayer & Co. in Strazig bei Görz, der Österreichische Verein für chemische und metallurgische Produktion in Außig in Böhmen, die Witkowitzer Bergbau- und Eisenhütten-Gewerkschaft in Witkowitz in Mähren, die Österreichische alpine Montangesellschaft, die bei ihren verschiedenen Betrieben mehr als tausend Arbeiterwohnhäuser besitzt, u. a.

Eine Vereinigung von Arbeitgebern zum Zweck der Erbauung von Arbeiterhäusern für ihre eigenen Arbeiter ist die im Jahre 1869 mit einem Aktienkapital von 150 000 fl., das später auf 300 000 fl. erhöht wurde, ins Leben getretene Gesellschaft zum Bau von Arbeiterwohnungen in Prag. Die Gesellschaft trägt insofern den Charakter

des gemeinnützigen Unternehmens, als für die Verzinsung des Aktienkapitals eine obere Grenze von 5 % festgesetzt ist — in der That ist seit dem Jahre 1875 überhaupt keine Dividende mehr gezahlt — und für den Fall der Auflösung ein sich ergebender Überschuß über das eingezahlte Aktienkapital wohlthätigen Zwecken zugewendet werden muß. Bei der Vermietung der Wohnungen sind in erster Reihe die Arbeiter solcher Unternehmungen, die zugleich Aktionäre sind, und zwar im Verhältnis ihrer Beteiligung zu berücksichtigen. Gegenwärtig bewohnen die Häuser nur Arbeiter und niedere Bedienstete der priv. österreichisch-ungarischen Staatseisenbahngesellschaft sowie der beiden Firmen F. Ringhoffer, Maschinen- und Waggonfabrik, und F. Richter & Co., Baumwollspinnerei, beide in Smichow. Die Häuser der Gesellschaft sind in zwei Ansiedelungen in den Vororten Bubna und Smichow gelegen; sie stellen die verschiedensten Bautypen dar, enthalten aber fast ausschließlich aus einem Zimmer und Küche bestehende Wohnungen. Die Ansiedelung in Bubna umfaßt etwa 200, die in Smichow etwa 150 Wohnungen. Die Wohnungen entsprechen, wie wir aus eigener Anschauung berichten können, keineswegs den Anforderungen, die an eine gute Arbeiterwohnung gestellt werden müssen, trotzdem ist die Wirksamkeit der Gesellschaft für die dortigen Verhältnisse als ein Segen zu bezeichnen, denn die von derselben erstellten Quartiere sind unvergleichlich besser als die gewöhnlichen Mietwohnungen der Prager Arbeiterbevölkerung.

Was nun die gemeinnützige Bauthätigkeit im eigentlichen Sinne anlangt, so haben zunächst die territorialen Unfallversicherungsanstalten, die mit der Durchführung des Unfallversicherungsgesetzes in Österreich betraut sind, seit einigen Jahren begonnen, einen Teil ihrer Fonds zum Bau von Arbeiterwohnungen in eigener Regie zu verwenden. Die Führung in dieser Beziehung hat die Unfallversicherungsanstalt für Triest, Küstenland, Krain und Dalmatien in Triest übernommen, die vom Jahre 1896 beginnend, auf einem Vororttterrain in der Nähe von Triest nach und nach 22 zweistöckige Häuser erbaut hat, deren jedes acht Wohnungen enthält, die aus Stube, Küche und zwei, bezw. einer Kammer bestehen. Jeder Mieter erhält außerdem einen 40—50 qm großen Garten. Die Verwaltung der Häuser besorgt die Versicherungsanstalt selbst. Das in der Anlage investierte Kapital von 700 000 Kronen verzinst sich mit $4^{3}/_{4}$ %. In gleicher Richtung ist die Unfallversicherungsanstalt für Steiermark und Kärnten in Graz thätig gewesen, die im Jahre 1898 mit einem Kapitalaufwand von rund 200 000 Kronen in einem Vorort von Graz sieben zweistöckige Reihenhäuser mit 44 zwei- und dreiräumigen Wohnungen herstellte und im Jahre 1900 an den Bau ebensolcher Wohnungen in Leoben herangetreten ist, für die

etwa 400 000 Kronen aufgewandt werden sollen. Die Unfallversicherungsanstalt für Niederösterreich in Wien hat den Bau einer größeren Wohnhausanlage in dem Wiener Fabrikvorort Floridsdorf in Angriff genommen.

In Linz hat die „Allgemeine Sparkasse und Leihanstalt auf Handpfänder“ fünf dreistöckige Häuser mit 70 zweiräumigen Wohnungen erbaut. Gemeinnützige Aktienunternehmungen für den Bau von Arbeiterwohnungen bestehen in Österreich mit Ausnahme der bereits erwähnten Arbeitgebervereinigung in Prag überhaupt nicht. Auch das Vereins- und Stiftungswesen ist nur durch einige ganz vereinzelte Typen vertreten. In ersterer Beziehung ist als der einzige gemeinnützige Verein, der den Bau von Arbeiterwohnungen zum Zweck hat, der Verein zur Herstellung von Arbeiterwohnungen in Laibach zu nennen, der sieben freistehende Häuser mit je acht zwei- und dreiräumigen Wohnungen, zu deren jeder ein 140 qm großer Garten gehört, erbaut hat. Jeder Mieter, der fünfzehn Jahre ununterbrochen im Hause gewohnt hat, erwirbt das zum Teil auch auf seine Angehörigen übergehende Recht der lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnungsbenutzung. Die Gewährung der letztgenannten Wohlthat ist durch eine Schenkung von 140 000 Kronen seitens der Krainischen Sparkasse ermöglicht.

Den reinen Stiftungscharakter trägt die Kaiser Franz Joseph I. Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen in Wien, die ihre Entstehung der Verwaltung des Stadterweiterungsfonds — eines selbständigen, aus der Verwertung ehemaliger öffentlicher Grundstücke entstandenen und für die Errichtung öffentlicher Gebäude bestimmten Fonds — verdankt, aus dessen Mitteln mit Ermächtigung des Kaisers im Jahre 1895 500 000 Kronen zur Erbauung guter Wohnungen für Minderbemittelte gestiftet wurden. Einen gleichen Betrag widmete die Erste österreichische Sparkasse, und durch eine Reihe weiterer Zuwendungen wurde das Stiftungskapital auf 2 Millionen Kronen erhöht. Die Stiftung hat ein Terrain von nahezu 50 000 qm im XIII. und XVI. Wiener Gemeindebezirk erworben und auf demselben bis jetzt außer zwei Schlafhäusern für Unverheiratete neun Häuser mit 137 zwei- und dreiräumigen Familienwohnungen erbaut. Für die gemeinschaftliche Benutzung sind eine Badeanstalt, eine Waschanstalt, Bibliothek und Kinderspielplätze eingerichtet.

Ausschließlich für den besser gestellten Mittelstand wirken der 1871 begründete Wiener Cottageverein und die 1896 ins Leben getretene Österreichische Heimstättengesellschaft, die Baulustigen den Erwerb von Eigenhäusern auf Grund von Ratenzahlungen und Sicherstellung des Kapitalwertes durch eine Lebensversicherung vermitteln. Die von der letzt-

genannten Gesellschaft eingeführte „Hypothekarlebensversicherung“ basiert auf der Grundlage, daß jeweils nur der durch die Amortisation noch nicht gedeckte Rest des Kaufschillings durch die Lebensversicherung gedeckt wird. Für ein Familienhaus zum Preise von 20000 Kronen sind z. B. zu leisten eine Anzahlung von 3000 Kronen, an Annuitäten etwa 1100 Kronen, an Versicherungsprämien bei einem Alter von 40 Jahren 275 Kronen, zusammen also 1375 Kronen jährlich. Diese Zahlung entspricht etwa einer fünfprozentigen Verzinsung des Restkaufschillings und sichert Tilgung in 30 Jahren. Der Cottageverein hat bis 1900 etwa 250, die Heimstättengesellschaft 40 Häuser gebaut.

Eine eigentümliche Bildung halb stiftungsmäßigen, halb genossenschaftlichen Charakters ist der 1871 gegründete Verein zur Erbauung von Familienhäusern für k. k. Beamte in Wien, der ein ihm gehöriges Vereinshaus „Rudolfshof“ verwaltet, in welchem Vereinsmitglieder kleine billige und unkündbare Wohnungen innehaben.

Die genossenschaftliche Bauthätigkeit ist in Österreich ganz unentwickelt. Zwar wies die „Statistische Kontrollkommission“ im Jahre 1897 10 Baugenossenschaften nach, allein von diesen sind mehrere Baumaterialiengenossenschaften, andere sind Erwerbsgesellschaften, welche die Form der Genossenschaft der des Aktienunternehmens vorgezogen haben, und der größere Teil scheint keine bemerkenswerte Thätigkeit entfaltet zu haben. In Wien und Umgebung bilden sich in neuerer Zeit Cottagevereine, die nicht ohne Erfolg in dem mittleren Bürgerstande das System des Wohnens in Familienhäusern verbreiten. Baugenossenschaften für Arbeiter und überhaupt Familien mit kleinem Einkommen sind in Österreich nur in ganz vereinzelten Beispielen vorhanden, so der 1899 begründete Erste Spar- und Bauverein von Bediensteten der k. k. österreichischen Staatsbahnen, der im April 1900 mit dem Bau von drei Häusern mit 48 Wohnungen in Hüttelsdorf bei Wien begonnen hat. Zwei von Staatsbahnbediensteten gegründete Baugenossenschaften in Landeck in Tirol und Knittelfeld in Steiermark, deren erstere drei, letztere zwei Miethäuser erbaute, wurden von der Staatseisenbahnverwaltung subventioniert.

Anhang.

Ergebnis einer Erhebung über die Ausdehnung der gemeinnützigen Bauthätigkeit in Deutschland.

Die nachstehende tabellarische Zusammenstellung ist das Ergebnis einer Fragebogenerhebung, für welche den Ausgangspunkt das seit einer Reihe von Jahren in der Registratur der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen gesammelte Material gebildet hat. Dieselbe enthielt zur Zeit der Erhebung (Herbst 1900) Statuten, Jahresberichte und sonstige zuverlässige Mitteilungen über 384 in Betracht kommende Organisationen, ein Material, auf dessen Sammlung und Laufenderhaltung unter Benutzung aller zugänglichen Mittel große Sorgfalt verwandt wird, sodaß eine annähernde Vollständigkeit gewährleistet werden kann. Über einige Dutzend weiterer, in neuerer Zeit begründeter, bezw. in der Begründung begriffener Vereinigungen lagen Zeitungsausschnitte und ähnliche nicht genau kontrollierbare Mitteilungen vor. Soweit auf Grund solcher nicht zuverlässiger Angaben keine direkten Auskünfte zu erhalten waren, sind die betreffenden Organisationen außer Betracht geblieben.

Die 384 Vereinigungen verteilen sich auf die verschiedenen vorstehend ausführlicher besprochenen Organisationsformen, wie folgt:

Gemeinnützige Aktiengesellschaften . .	47
Gesellschaften mit beschränkter Haftung	14
Vereine mit Korporationsrechten . .	18
Stiftungen	16
Eingetragene Genossenschaften	
a) mit beschränkter Haftpflicht . .	277
b) mit unbeschränkter Haftpflicht .	12
	384

Von den eingetragenen Genossenschaften sind 17 Beamtengenossenschaften, die indessen vorwiegend niedere und mittlere Beamte — in erster Linie der Verkehrsanstalten — umfassen, die übrigen 260 solche, die zum größten Teil aus Arbeitern bestehen, ohne jedoch Personen anderer Berufsklassen auszuschließen.

Was die örtliche Verteilung der in Betracht gezogenen 384 Vereinigungen betrifft, so entfallen auf:

	Aktiengesellschaften 2c.	Baugenossenschaften	Insgesamt
Preußen			
Provinz Ostpreußen	—	2	2
„ Westpreußen	1	4	5
„ Brandenburg	5	19	24
„ Pommern	—	7	7
„ Posen	1	4	5
„ Schlesien	—	11	11
„ Sachsen	2	14	16
„ Schleswig-Holstein	1	21	22
„ Hannover	8	25	33
„ Westfalen	8	38	46
„ Hessen-Nassau	10	13	23
Rheinprovinz	31	67	98
	67	225	292
Bayern	3	18	21
Sachsen	7	6	13
Württemberg	5	9	14
Baden	1	6	7
Hessen	4	5	9
Thüringische Staaten	—	7	7
Oldenburg	—	2	2
Braunschweig	—	1	1
Lübeck	—	1	1
Bremen	3	1	4
Hamburg	2	4	6
Elsaß-Lothringen	3	4	7
	95	289	384

An diese sämtlichen 384 Vereinigungen wurde im Herbst 1900 ein Fragebogen versandt, der außer den in der tabellarischen Zusammenstellung enthaltenen 18 Rubriken noch die Frage nach der Organisationsform enthielt, deren Beantwortung in der Zusammenstellung als Grundlage für die verschiedenen Unterabteilungen gedient hat. Weitere Fragen, deren Beantwortung noch wünschenswert gewesen wäre, sind unterlassen, um die Ausfüllung des Fragebogens so einfach wie möglich zu gestalten. Der 31. Dezember 1899 ist als Zeitpunkt für die Feststellung der Hauptangaben gewählt, weil sich dadurch die Möglichkeit ergab, die meisten Antworten direkt aus der letzten

Jahresbilanz zu entnehmen, und damit einmal den Beantwortern ihre Arbeit erheblich erleichtert wurde, dann aber auch die Richtigkeit der Antworten fast durchweg an der Hand der miteingeforderten letzten Jahresberichte kontrolliert werden konnte.

Die Enquete hat das erfreuliche Ergebnis gehabt, daß von den 384 in Betracht kommenden Fragebogen 281 so beantwortet wurden, daß sie für die nachstehende Zusammenstellung verwandt werden konnten. Über 20 weitere Vereinigungen, die in der Zusammenstellung durch einen Stern vor dem Ortsnamen bezeichnet sind, konnten die erforderlichen Angaben den zur Verfügung stehenden letzten Jahresberichten entnommen, bezw. anderweit beschafft werden, sodaß insgesamt 301 = 78,38 % der vorhandenen Vereinigungen in der Zusammenstellung Berücksichtigung finden konnten. Die verschiedenen Gruppen der in Betracht kommenden Vereinigungen haben sich nicht ganz gleichmäßig an der Beantwortung der Fragebogen beteiligt: während von den eingetragenen Genossenschaften nur 76,47 % geantwortet haben, entfallen auf Vereine, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaften, Stiftungen bezw. 77,77 %, 78,57 %, 87,22 % und 87,50 % beantwortete Fragebogen. Immerhin ist das Ergebnis ein unerwartet günstiges und vermag wohl ein annähernd zutreffendes Bild von dem Umfange der gemeinnützigen Bauthätigkeit in Deutschland zu geben, um so mehr, als von den bekannteren und durch ihre Bauthätigkeit hervorragenden Vereinigungen kaum eine in der Zusammenstellung fehlt. Es erscheint immerhin von Interesse, hier die Namen der Ortschaften aufzuführen, an welchen die in der Zusammenstellung fehlenden Vereinigungen bestehen:

Aktiengesellschaften (6): Bielefeld, Bonn, Elberfeld, Hannover, Krotoschin, Solingen.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung (3): Langenburg, Münster i. W., Straßburg i. E.

Vereine mit Korporationsrechten (4): Berlin, Chemnitz, Dresden, Emmerich.

Stiftungen (2): Leipzig, Trier.

Eingetragene Genossenschaften (71): Altenessen, Beek b. Ruhrort, Brandenburg a. H., Breslau, Busendorf, Castrop, Dahle, Dresden, Düsseldorf (2), Eisenach, Elbingerode, Emmendingen, Essen a. Ruhr (3), Eupen, Falkenberg, Forst, Frankfurt a. M. (2), Friedrichsfelde bei Berlin, Gmünd, Goch, Goldenberg, Hamburg, Harburg, Hattingen, Heilbronn, Heiligenhaus, Herford, Hoerde, Hohenberg, Ilmenau, Langendreer, Lehrte, Leipzig, Lippstadt, Lübeck, Malstatt-Burbach, Meißen, München (2), Münster i. W., Neustadt a. d. Hardt, Neustadt bei Pinne, Nürnberg, Ober-

moschel, Oldenburg, Oldesloe, Osnabrück, Osterode a. Harz, Paderborn, Posen, Rothhausen (Rheinprovinz), Sangerhausen, Sarstedt, Schwarmstedt, Schwelm, Spremberg, Stolp i. Pom., Straßburg i. E., Striegau i. Schl., Tapiau, Weimar, Wesselburen, Wiesbaden, Zeitz.

Von den 301 in der Zusammenstellung berücksichtigten Vereinigungen hatten am Schluß des Jahres 1899 73 noch keine Wohnungen fertiggestellt; es sind dies zumeist (65) die in den letzten Jahren entstandenen Genossenschaften, die erfahrungsgemäß zumeist einiger Zeit bedürfen, bevor sie ausreichende eigene Mittel angesammelt haben, um ihre Bauthätigkeit beginnen zu können. Der größere Teil derselben berichtet, daß Häuser im Bau begriffen, bezw. Terrains erworben sind, um demnächst mit dem Bau vorgehen zu können. Von den verbleibenden 228 Vereinigungen waren, wie aus der Zusammenfassung am Schluß der Tabelle hervorgeht, bis Ende 1899 insgesamt 8478 Häuser mit 24 075 Wohnungen fertiggestellt. Von diesen 24 075 Wohnungen entfallen — unter der allerdings nicht durchweg zutreffenden Annahme, daß die für den Eigentumserwerb erbauten Häuser nicht mehr als je drei Wohnungen enthalten — 13 148 auf kleine Häuser zu je 1—3 Wohnungen, 10 927 auf Häuser zu je 4 und mehr (im Durchschnitt je 8) Wohnungen.

Von den 24 075 Wohnungen sind 12 710 ausschließlich zum Vermieten bestimmt, 11 365 entfallen auf Häuser, die zum Zweck des Eigentumserwerbs erbaut sind. Von diesen letzteren entfällt der bei weitem größte Anteil (8165) auf die Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Vereine und Stiftungen, während nur 3200 von Genossenschaften erstellt sind, während von den 12 710 Mietwohnungen 5 537 von der ersteren Kategorie von Vereinigungen, dagegen 7 173 von Genossenschaften erbaut sind. Das Schwergewicht der Bauthätigkeit der Genossenschaften liegt also überwiegend auf der Seite der Erstellung von Mietwohnungen. Das geht auch daraus hervor, daß von den in Betracht kommenden 156 Baugenossenschaften bis jetzt 95 ausschließlich Mietwohnungen, 16 gleichzeitig Mietwohnungen und Erwerbshäuser und 45 ausschließlich Erwerbshäuser erstellt haben.

Die verschiedenen Gruppen von Vereinigungen sind an der Erstellung der 24 075 Wohnungen beteiligt, wie folgt:

Gemeinnützige Aktiengesellschaften . .	9 101
Gesellschaften mit beschränkter Haftung .	406
Vereine mit Korporationsrechten . . .	2 494
Stiftungen	1 701
Eingetragene Genossenschaften . . .	10 373
	24 075

Die Genossenschaften marschieren also, trotz der viel kürzeren Zeit ihres Bestehens, auch in dieser Beziehung bereits an der Spitze.

Der Gesamtwert, mit dem die durch gemeinnützige Vereinigungen und Stiftungen erbauten Häuser, ausschließlich des Grund und Bodens, am 31. Dezember 1899 zu Buch standen, beträgt 85 528 323 Mark. Es berechnet sich daraus als Durchschnittspreis für die Erstellung einer Wohnung der Betrag von 3 550 Mark. Ein wesentlicher Unterschied ergiebt sich, wenn wir die in Häusern mit vier und mehr Wohnungen untergebrachten Wohnungen mit den Wohnungen in kleinen Häusern vergleichen. Während die ersteren durchschnittlich 4 098 Mark kosten, ergiebt sich für die letzteren ein Durchschnittspreis von nur 3 090 Mark, ein Durchschnitt, der für die Wohnungen in den zum Eigentumserwerb erbauten Häusern sogar auf 2 927 Mark herabsinkt. Es ist dies ein Ergebnis unserer Statistik, das zu denken giebt. Im allgemeinen darf angenommen werden, daß ceteris paribus die Baukosten sich ermäßigen, je mehr Wohnungen unter einem Dache vereinigt sind. Nun ist in unserer Statistik eine Trennung der Baukosten von den Grunderwerbskosten nicht durchgeführt; wir können im allgemeinen annehmen, daß die Häuser mit vielen Wohnungen auf größere und größte Städte mit hohen Grunderwerbskosten, die kleinen Häuser, insbesondere die Erwerbshäuser auf kleinere Orte, bezw. Vororttterrains mit niedrigen Bodenpreisen entfallen. Aber selbst unter der Voraussetzung hoher durchschnittlicher Erwerbskosten für Grund und Boden wird die erhebliche Preisdifferenz von fast 1200 Mark für die Wohnung kaum ganz durch diesen Umstand erklärt, und es drängt sich der Schluß auf, daß hierbei die stärkere Raumausnutzung der Erwerbshäuser eine Rolle spielt. Denn, wie ein Vergleich der Rubriken 14 und 15 der Tabellen ergiebt, begegnen wir nur ganz vereinzelt unter den Erwerbshäusern dem Einfamilienhaus, in der Regel handelt es sich um Häuser, die von zwei, drei und sogar mehr Familien bewohnt werden, während da, wo sich die Zahl der Häuser mit der der Wohnungen deckt, der Durchschnittspreis der Wohnungen sich ganz bedeutend über den allgemeinen Durchschnitt erhebt.

Tabellarische Zusammenstellung

der

Ergebnisse der Bauthätigkeit der gemeinnützigen Baugesell-schaften, Bauvereine, Stiftungen und Baugenossenschaften

im Deutschen Reiche

am 31. Dezember 1899.

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich — A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen: Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. ℳ	min. ℳ	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 ℳ
	1	2	3	4	5	6	7	8
	I. Gemeinnützige Aktiengesellschaften.							
1	Berlin	Berliner gemeinnützige Baugesellschaft	1848	39	369	600	106	2 044 403
2	Mülhausen i. E.	Mülhausener Arbeiter-Quartiergesellschaft	1853	—	—	—	—	—
3	Lüdenscheid	Baugesellschaft	1854	15	60	132		114 571
4	Heilbronn	Wohnungsverein	1856	25	164	288	108	465 000
5	Frankfurt a. M.	Gemeinnütz. Baugesellsch.	1860	25	259	456	171	1 170 705
6	Nürnberg	Wohnungsverein	1864	9	64	300	100	164 073
7	Darmstadt	Bauverein für Arbeiterwohnungen	1866	10	88	192	171	253 170
8	M.-Gladbach	Gladbacher Aktienbaugesellschaft	1869	26	216	220	100	481 350
9	Altena i. Westf.	Gemeinnütz. Baugesellsch.	1870	—	—	—	—	—
10	Lüneburg	Gemeinnütz. Baugesellsch.	1871	—	—	—	—	—
11	Barmen	Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen	1872	4	32	300	210	130 450
12	Düren	Dürener gemeinnützige Baugesellschaft	„	—	—	—	—	—
13	Duisburg	Gemeinnützige Aktienbaugesellschaft	„	—	—	—	—	—
14	Frankfurt a. M.	Bau- und Sparverein	„	37	202	800	252	932 530
15	Frankfurt a. M.	Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen[1]	„	—	—	—	—	—
16	Freiburg i. B.	Gemeinnütz. Baugesellsch.	„	—	—	—	—	—
17	Mülheim a. d. Ruhr	Aktienbaugesellschaft	„	—	—	—	—	—
18	Rheydt	Aktienbaugesellschaft	„	—	—	—	—	—
19	Hamburg	Gemeinnütz. Baugesellsch.[2]	1878	—	—	—	—	—
20	Kohlscheid	Aktiengesellschaft „Selbsthilfe"	1883	—	—	—	—	—
21	Dresden	Gemeinnütziger Bauverein	1887	12	223	320	84	886 489
22	Berlin	Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen	1888	—	—	—	—	—
23	Dortmund	Gemeinnütz. Baugesellsch.	„	9	70	260	160	212 136
24	Lennep	Gemeinnütziger Bauverein	„	—	—	—	—	—
25	Landsberg a. W.	Gemeinnütziger Bauverein	1889	13	68	156	57	143 700

[1] Der Besitz der Gesellschaft ist am 1. April 1900 auf die Aktienbaugesellschaft
[2] In Liquidation.

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					Laufende Nummer
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
—	—	—	—	—	1243	2486	4 800	2 000	3 480 902	2
2	4	240		20 206	—	—	—	—	—	3
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
32	32	498		261 994	—	—	—	—	—	5
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7
—	—	—	—	—	508	1000 (schw.)[3]	9 000	2 300	1 998 530	8
—	—	—	—	—	37	74	?	?	240 000	9
—	—	—	—	—	212	246	5 100	3 500	950 000 (schätzungsweise)	10
—	—	—	—	—	351	700 (schw.)[3]	12 500	3 900	1 963 456	11
—	—	—	—	—	86	150 (schw.)[3]	4 550	3 600	335 500	12
—	—	—	—	—	55	121	16 500	4 000	589 732	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14
—	—	—	—	—	24	56	9 840	8 140	208 800	15
49	147	342	162	534 827	—	—	—	—	—	16
—	—	—	—	—	18	68	18 860	7 260	192 243	17
—	—	—	—	—	141	252	12 000	2 400	730 000	18
—	—	—	—	—	196	250 (schw.)[3]	4 000	3 500	735 000 (schätzungsweise)	19
7	14	108		21 600	—	—	—	—	—	20
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22
12	36	270	220	184 000	54	162	13 917	6 602	475 800	23
50	130	500	135	415 486	13	27	?	?	105 458	24
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25

für kleine Wohnungen (Nr. 26) übergegangen.
[3] schw. = schätzungsweise.

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich — A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen: Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. M	min. M	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 M
	1	2	3	4	5	6	7	8
26	Frankfurt a. M.	Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen . .	1890	37	388	312	120	1 691 365
27	Hameln	Gemeinnütziger Bauverein	"	—	—	—	—	—
28	Hanau	Gemeinnütz. Baugesellsch.	"	3	10	260	130	33 501
29	Aachen.	Gemeinnütz. Baugesellsch. für Aachen u. Burtscheid	1891	17	200	234	96	500 000
30	Höchst a. M. . .	Gemeinnütz. Baugesellsch. des Kreises Höchst . .	"	—	—	—	—	—
31	Neuß	Gemeinnütziger Bauverein	"	—	—	—	—	—
32	Quedlinburg . .	Gemeinnütz. Baugesellsch. auf Aktien.	"	—	—	—	—	—
33	Ulm.	Wohnungsverein	"	8	32	200	130	120 000
34	Hildesheim . . .	Gemeinnütz. Baugesellsch.	1893	—	—	—	—	—
35	Benrath	Aktiengesellschaft für gemeinnützige Bauten . .	1895	—	—	—	—	—
36	Hilden	Aktienbaugesellschaft. . .	1897	—	—	—	—	—
37	Linn	Aktienbaugesellschaft . .	"	—	—	—	—	—
38	Worms	Aktiengesellschaft zur Erbauung bill. Wohnungen	"	—	—	—	—	—
39	Odenkirchen. . .	Aktienbaugesellschaft . . .	1898	—	—	—	—	—
40	Viersen	Aktienbaugesellschaft . . .	"	—	—	—	—	—
41	Heerdt	Haardter gemeinnütziger Bauverein.	1899	—	—	—	—	—
				289	2445	800	57	9 343 443
	II. Gesellschaften mit beschränkter Haftung.							
42	Iserlohn	Gemeinnütz. Baugesellsch.	1890	—	—	—	—	—
43	Geestemünde . .	Gemeinnütziger Kreisbauverein	1894	—	—	—	—	—
44	Osnabrück . . .	Gemeinnütziger Osnabrücker Bauverein . .	"	—	—	—	—	—
45	Büdingen . . .	Gemeinnütz. Baugesellsch.	1895	—	—	—	—	—
46	Cassel	Gemeinnütz. Baugesellsch.	1897	3	24	230	130	101 000
47	*Dieringhausen .	Gemeinnütz. Baugesellsch. des Agger- u. Wiehlthals	"	—	—	—	—	—
48	Liblar	Gemeinnütz. Baugesellsch.	"	24	92	156	132	409 992
49	Heiligenstadt (Eichsfeld) . . .	Gemeinnütz. Baugesellsch.	1898	—	—	—	—	—
50	Hennef a. d. Sieg	Gemeinnütz. Baugesellsch.	1899	—	—	—	—	—
51	Uerdingen . . .	Gemeinnütz. Baugesellsch.	"	—	—	—	—	—
52	Frankfurt a. M.	Wohnungsgesellschaft . .	1900	—	—	—	—	—
				27	116	230	130	510 992

zum Vermieten B. Miethäuser mit 1 bis 8 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					Laufende Nummer
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26
—	—	—	—	—	70	70	4 200	3 950	285 000 (schätzungsweise)	27
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	28
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	29
58	64	218	182	277 140	—	—	—	—	—	30
—	—	—	—	—	56	99	6 000	3 500	276 000	31
—	—	—	—	—	20	48	9 700	6 800	163 650	32
10	30	270	190	126 800	—	—	—	—	—	33
4	12	165	150	35 907	29	58	8 700	4 300	157 423	34
28	75	495	300	193 600	16	33	8 800	5 300	107 800	35
13	26	200	180	104 120	—	—	—	—	—	36
3	6	270	150	26 000	12	24	8 700	6 500	74 544	37
50	100	250	100	353 453	—	—	—	—	—	38
—	—	—	—	—	8	16	?	?	44 214	39
28	40	216	168	129 000	—	—	—	—	—	40
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41
346	716	500	100	2 684 033	3194	5940	18 860	2 000	13 114 052	
—	—	—	—	—	20	100	15 000	10 000	267 715	42
—	—	—	—	—	14	14	4 520	3 550	55 020	43
—	—	—	—	—	72	72	5 300	4 400	311 192	44
—	—	—	—	—	5	9	6 780	4 660	32 248	45
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46
—	—	—	—	—	53	83	?	?	256 500	47
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48
—	—	—	—	—	10	10	3 720	3 480	34 945	49
—	—	—	—	—	1	2	7 400		7 400	50
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	51
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	52
—	—	—	—	—	176	290	15 000	3 480	965 020	

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlic A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen: Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. ℳ	min. ℳ	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 ℳ
	1	2	3	4	5	6	7	8
	III. Vereine mit Korporationsrechten.							
53	Bremen . . .	Verein für kleine Mietwohnungen	1849	—	—	—	—	—
54	Stuttgart . .	Wohnungsverein	1860	20	184	390	142	903 100
56	Stuttgart . . .	Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen . .	1866	86	297	408	124	1 346 795
56	Bethel b. Bielefeld	Arbeiterheim	1886	—	—	—	—	—
57	Bremen	Gemeinnütziger Bremer Bauverein	1887	—	—	—	—	—
58	Remscheid . . .	Gemeinnütziger Bauverein	〃	—	—	—	—	—
59	Emden.	Eigenes Heim	1889	—	—	—	—	—
60	Neumünster. . .	Verein Arbeiterbund . .	〃	13	38	156	100	93 210
61	Frankfurt a. M.	Verein Arbeiterheim . .	1891	—	—	—	—	—
62	Soltau (Hann.) .	Bauverein „Heimstätte“ [1].	〃	—	—	—	—	—
63	Darmstadt . . .	Bauverein „Daheim“ . .	1896	—	—	—	—	—
64	Leipzig-Sellershausen	Verein Ostheim-Leipzig .	1898	6	112	208	52	480 000
65	München	Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse .	1899	—	—	—	—	—
66	Siegen.	Gemeinnütziger Bauverein „Glückauf“	〃	—	—	—	—	—
				125	631	408	52	2 823 105
	IV. Stiftungen.							
67	Nürnberg . . .	Königshausstiftung . . .	1854	4	48	260	120	300 000
68	Berlin.	Alexandra-Stiftung . . .	1856	21	238	600	106	1 662 388
69	Danzig	Abeggsche Stiftung für Arbeiterwohnungen . .	1870	—	—	—	—	—
70	Düsseldorf . . .	Schiffersche Stiftung . .	1878	2	18	264	108	175 000
71	Düsseldorf . . .	Adersſche Wohnungsstiftung	1887	22	149	330	108	846 273
72	Köln	Gerhard vom Rath-Stiftung	1888	12	40	120		380 000
73	Leipzig-Lindenau	H. J. Meyer-Stiftung .	〃	52	529	239	104	2 438 519
74	Leipzig-Reudnitz.	Salomon-Stift.	1891	7	121	166	62	615 000
75	Essen a. d. R. .	Krupp-Stiftung.	1892	—	—	—	—	—
76	Godesberg . . .	Dr. Franz Simonsonsche Stiftung	〃	4	8	160		33 117
77	Hamburg. . . .	Abraham Philipp Schuldt-Stiftung.	〃	15	195	240	110	867 340
78	Cassel	Wimmel-Stiftung. . . .	?	2	15	252	108	145 204

[1] Vorwiegend für Arbeiter der Firma Carl Breiding & Sohn.

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					Laufende Nummer
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
92	92	170	140	291 780	—	—	—	—	—	53
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54
—	—	—	—	—	186	558	21 700	7 160	2 114 464	55
—	—	—	—	—	141	348	15 244	5 500	1 269 847	56
10	20	240	216	59 500	430	468	8 000	3 500	1 127 923	57
—	—	—	—	—	80	200	9 000	6 000	598 873	58
—	—	—	—	—	14	14	2 700	2 200	30 634	59
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	60
38	46	360	210	269 110	—	—	—	—	—	61
—	—	—	—	—	48	107	10 500	4 000	314 960	62
—	—	—	—	—	10	10	7 300	6 000	65 800	63
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	65
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	66
140	158	360	140	620 390	909	1705	21 700	2 200	5 520 501	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	67
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68
—	—	—	—	—	206	230	14 068	3 000	857 985	69
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	70
7	14	360	300	150 000	—	—	—	—	—	71
19	38	180	168	170 000	—	—	—	—	—	72
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	73
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	74
18	54	200		240 000	—	—	—	—	—	75
4	4	130		22 789	—	—	—	—	—	76
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	77
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	78

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich — A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen — Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. ℳ	min. ℳ	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 ℳ
	1	2	3	4	5	6	7	8
79	Bremen	Eugen Kulenkamp-Stiftg.	1897	—	—	—	—	—
80	Straßburg i. E.	Spach-Stiftung	1899	—	—	—	—	—
				141	1361	600	62	7 462 941
	V. Genossenschaften.							
	a) Arbeiter-Baugenossenschaften.							
81	München	Baugenossensch. München[1]	1871	11	118	1080	72	610 100
82	Flensburg . . .	Flensburger Arbeiterbauverein	1878	—	—	—	—	—
83	Berlin	Berliner Baugenossenschaft	1886	—	—	—	—	—
84	*Hannover . . .	Spar- und Bauverein . .	„	53	437	?	?	1 369 435
85	Herne i. Westf. .	Bauverein[2]	1888	—	—	—	—	—
86	Bromberg . . .	Wohnungsverein	1890	12	108	566	96	525 037
87	Ellerbeck	Arbeiterbauverein f. Gaarden, Kiel u. Umgegend	„	—	—	—	—	—
88	Eßlingen	Bau- und Sparverein . .	„	17	119	260	120	422 803
89	Köln	Wohnungs- und Konsumverein evangel. Arbeiter	„	6	38	124		207 000
90	Harburg	Harburger Kredit-, Konsum- und Bauverein .	1891	—	—	—	—	—
91	Altona	Altonaer Spar- und Bauverein	1892	33	278	300	185	1 083 804
92	Berlin	Berliner Spar- und Bauverein	„	21	227	570	171	1 358 175
93	Cassel	Arbeiterbauverein. . . .	„	6	72	240	143	236 455
94	Danzig	Danziger Spar- und Bauverein	„	18	149	198	120	362 104
95	Erfurt	Erste Erfurter Baugenossenschaft für Arbeiter und Beamte	„	4	25	270	138	105 000
96	Göttingen . . .	Göttinger Spar- und Bauverein.	„	12	108	185	127	328 314
97	Gummersbach . .	Oberbergische Baugenossenschaft	„	—	—	—	—	—
98	Hagen i. W. . .	Bauverein	„	8	65	240	119	207 012
99	Hamburg. . . .	Bau- und Sparverein . .	„	30	282	580	150	1 377 700
100	Paderborn . . .	Paderborner gemeinnützige Baugesellschaft	„	—	—	—	—	—
101	Reutlingen . . .	Bau- und Sparverein . .	„	2	14	240	100	48 000
102	Stendal	Gemeinnütziger Bauverein	„	2	10	168	150	37 000

[1] Genossenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht, in der Umbildung zur Genossenschaft
[2] Genossenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht.

zum Vermieten.

B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Laufende Nummer
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	19	27	18	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	79
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	80
48	110	360	130	582 789	206	230	14 068	3 000	857 985	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	81
—	—	—	—	—	76	201	19 500	3 250	517 312	82
—	—	—	—	—	177	499	6 000	2 700	2 327 044	83
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	84
—	—	—	—	—	5	47	30 000	17 000	108 769	85
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	86
3	6	525	72	35 000	326	339	7 000	3 120	1 577 661	87
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	88
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89
—	—	—	—	—	97	182	8 500		700 000	90
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	91
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	92
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	93
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	94
26	45	300	120	297 780	—	—	—	—	—	95
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	96
—	—	—	—	—	56	120	12 000	3 000	325 000	97
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	99
—	—	—	—	—	14	31	30 000	6 450	172 290	100
2	6	240	120	25 000	25	80	15 000	5 000	250 000	101
17	51	210	96	161 165	—	—	—	—	—	102

mit beschränkter Haftpflicht begriffen.

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen: Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. ℳ	min. ℳ	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 ℳ
	1	2	3	4	5	6	7	8
103	Zell im Wiesenthal (Baden)	Zeller Spar- u. Darlehenskassenverein [1]	1892	—	—	—	—	—
104	Bremen	Eisenbahn-Spar- und Bauverein	1893	1	4	260	240	18 000
105	*Celle	Celler Bau- u. Sparverein	„	14	60	136	111	144 856
106	Dittersbach	Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
107	Dortmund	Spar- und Bauverein	„	35	293	232	152	1 032 023
108	Eberswalde	Eberswalder Spar- und Bauverein	„	5	40	220	116	144 903
109	Frankfurt a. M.	Frankfurter Spar- u. Bauverein von Eisenbahnbediensteten	„	8	52	490	210	320 307
110	Friedberg i. Hessen	Bauverein „Eigener Herd ist Goldes wert"	„	—	—	—	—	—
111	Fulda	Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
112	Gronau	Bauverein	„	—	—	—	—	—
113	Guben	Spar- und Bauverein	„	4	27	330	69	81 000
114	Magdeburg	Spar- und Bauverein	„	4	36	300	140	163 470
115	Oranienburg	Vegetarische Obstbaukolonie „Eden"	„	3	14	400	160	87 704
116	Sankt Johann a. Saar	Baugenossenschaft	„	7	39	360	162	153 687
117	Sorau	Sorauer Arbeiterheim	„	6	28	240	100	69 000
118	Stendal	Spar- und Bauverein für Eisenbahnbedienstete für Stendal und Umgegend	„	17	102	200	107	289 209
119	Stettin	Stettiner Bauverein	„	4	72	336	132	298 660
120	Wilhelmshaven	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft	„	49	293	230	160	998 306
121	Aachen	Spar- und Bauverein	1894	5	37	?	?	138 637
122	Blumenthal a. d. Weser	Spar- und Bauverein	„	2	19	150	60	31 395
123	Bramsche bei Osnabrück	Bauverein	„	—	—	—	—	—
124	Cannstatt	Allgemeine Bau-, Spar- u. Bedarfsgenossenschaft	„	5	34	350	160	145 709
125	Cassel	Spar- und Bauverein	„	9	93	228	126	392 983
126	Elmshorn	Bau- und Sparverein für Elmshorn u. Umgegend	„	—	—	—	—	[illegible]
127	Geldern	Gemeinnützig. Bauverein [1]	„	—	—	—	—	—

[1] Genossenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht.

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Laufende Nummer
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	103
43	75	300	125	347 300	—	—	—	—	—	104
—	—	—	—	—	11	23	5 384		59 232	105
6	76	108	78	160 000	—	—	—	—	—	106
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	107
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	108
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	109
—	—	—	—	—	18	29	10 470	3 960	115 288	110
4	21	240	150	91 589	—	—	—	—	—	111
—	—	—	—	—	55	59	12 500	2 700	257 480	112
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	113
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	114
19	28	700	160	130 845	—	—	—	—	—	115
12	24	222	216	85 191	—	—	—	—	—	116
—	—	—	—	—	2	8	8 500	8 400	17 000	117
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	118
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	119
—	—	—	—	—	6	34	22 500	10 000	86 085	120
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	121
—	—	—	—	—	139	288	8 000	3 800	722 091	122
—	—	—	—	—	16	16	5 100	2 460	49 945	123
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	124
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	125
—	—	—	—	—	12	12	4 500	3 900	51 500	126
—	—	—	—	—	19	19	9 700	2 800	73 900	127

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich A. Mietshäuser mit 4 und mehr Wohnungen: Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. M	min. M	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 M
	1	2	3	4	5	6	7	8
128	Gießen	Baugenossenschaft d. evangelischen Arbeitervereins	1894	—	—	—	—	—
129	Hannover-Kleefeld	Kleefelder Baugenossensch.	"	4	29	250	110	162 634
130	Husum	Husumer Arbeiterbauverein	"	—	—	—	—	—
131	Karthaus b. Trier	Volksbauverein Conz-Karthaus	"	—	—	—	—	—
132	Kreuznach . . .	Spar- und Bauverein .	"	1	10	180	165	32 150
133	Potsdam . . .	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete .	"	9	87	183	123	266 592
134	Schleswig . . .	Schleswiger Arbeiterbauverein	"	—	—	—	—	—
135	Wilhelmsburg .	Wilhelmsburger Spar- und Bauverein	"	6	24	240	—	104 419
136	Wittenberge . .	Bau- und Sparverein von Eisenbahnbediensteten .	"	7	28	156	120	84 222
137	Berlin	Baugenossenschaft „Freie Scholle“.	1895	—	—	—	—	—
138	Duisburg . . .	Spar- und Bauverein .	"	21	156	240	130	506 940
139	Geislingen am Steige . . .	Bau- und Sparverein .	"	2	16	223	173	58 057
140	Graudenz . . .	Spar- und Bauverein .	"	4	50	300	36	107 360
141	Greifswald . .	Spar- und Bauverein .	"	19	115	280	92	321 954
142	Halle a. S. . .	Spar- und Bauverein .	"	7	70	290	160	256 623
143	Itzehoe	Bau- und Sparverein für den Kreis Steinburg .	"	4	17	140	130	41 706
144	Köln-Nippes . .	Köln-Nippeser Bau- und Spargenossenschaft . .	"	—	—	—	—	—
145	Königsberg i. Pr.	Allg. Wohnungsbauverein	"	6	65	1200	114	316 891
146	Kulmbach . . .	Kulmbacher Bauverein .	"	—	—	—	—	—
147	Leipzig	Leipziger Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
148	Mannheim . . .	Spar- und Bauverein .	"	4	32	396	168	157 716
149	Silberhütte (Anhalt)	Bauverein Silberhütte .	"	2	8	156	150	52 000
150	Wilhelmsburg .	Bau- und Sparverein von Eisenbahnbediensteten .	"	10	80	320	170	317 822
151	Witten a. Ruhr .	Spar- und Bauverein .	"	8	103	294	102	425 078
152	Wolfenbüttel . .	Spar- und Bauverein .	"	4	20	140	135	58 000
153	Wülfel b. Hannover	Spar- und Bauverein .	"	5	46	150	140	151 845
154	Breslau . . .	Brockauer Bau- und Sparverein	1896	15	375	360	110	1 309 712
155	Frankfurt a. O. .	Baugenossenschaft f. kleine Wohnungen	"	4	52	291	42	117 837

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Laufende Nummer
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
—	—	—	—	—	30	30	8 700	5 800	142 825	128
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	129
—	—	—	—	—	23	43	6 000	3 740	104 185	130
4	8	180	138	21 800	8	16	5 800	5 250	44 000	131
5	11	165	140	35 764	—	—	—	—	—	132
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	133
1	3	300	100	9 000	69	99	12 600	2 880	305 774	134
4	8	180		26 840	63	72	9 900	3 600	289 405	135
30	60	315	130	218 401	—	—	—	—	—	136
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	137
4	12	260	180	49 180	—	—	—	—	—	138
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	139
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	140
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	141
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	142
9	14	140	100	42 245	31	61	4 700	3 600	140 603	143
—	—	—	—	—	60	120	7 800	6 621	440 000	144
—	—	—	—	—	1	3	28 025		28 025	145
—	—	—	—	—	14	64	11 603	6 723	106 232	146
9	22	500	120	136 932	58	60	32 915	6 500	500 000 (schätzungsweise)	147
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	148
18	23	420	144	90 000	—	—	—	—	—	149
12	23	320	130	187 998	—	—	—	—	—	150
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	151
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	152
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	153
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	154
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	155

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich – A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen – Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. M	min. M	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 M
	1	2	3	4	5	6	7	8
156	Heide i. Holstein	Heider Bauverein	1896	—	—	—	—	—
157	Horst-Emscher	Horster Bauverein	„	1	4	198		12 000
158	Kaldenkirchen	Gemeinnützig. Bauverein [1]	„	—	—	—	—	—
159	Köln	Wohnungsgenossenschaft im Gesellenhospitium	„	2	23	696	144	113 000
160	Konstanz	Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
161	Laar b. Ruhrort	Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
162	Mainz	Bau- und Sparverein	„	4	40	388	180	198 718
163	Nürnberg	Bauverein Schuckertscher Arbeiter [2]	„	26	208	265	160	897 068
164	Oberstein	Obersteiner Baugenossenschaft	„	7	42	150	120	96 443
165	Oldenburg	Bauverein	„	—	—	—	—	—
166	Saarbrücken	Saarbrücker Baugenossenschaft	„	—	—	—	—	—
167	Soest	Soester gemeinnütziger Bauverein	„	—	—	—	—	—
168	Stralsund	Bauverein	„	7	72	300	120	253 701
169	Ulm	Spar- und Bauverein	„	5	20	295	160	102 550
170	Weisenau	Bauverein des evangelischen Männervereins	„	—	—	—	—	—
171	Breslau	Neuer Breslauer Spar- und Bauverein	1897	1	12	138	132	27 000
172	*Corschenbroich	Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
173	*Göppingen	Bau- und Sparverein	„	3	12	245		55 500
174	Hanau	St. Joseph-Bauverein	„	—	—	—	—	—
175	*Heilbronn	Bau- und Wohnungsgenossenschaft Silberau-Heilbronn	„	12	44	320	228	175 600 (schätzgsw.)
176	Hombruch-Barop	Spar- und Bauverein	„	7	33	?	?	83 200
177	*Jena	Jenaer Baugenossenschaft	„	3	40	200	130	98 000
178	Karlsruhe i. B.	Mieter- und Bauverein	„	15	101	450	168	433 791
179	*Laar b. Ruhrort	Evangelischer Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
180	Limburg a. d. Lahn	Limburger Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
181	Ludwigshafen	Baugenossensch. Ludwigshafen und Umgegend	„	—	—	—	—	—
182	Mülheim a. Rhein	Mülheimer Bau- u. Spargenossenschaft	„	1	6	252	180	30 000

[1] Genossenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht.
[2] Die Genossenschaft ist auf Arbeiter der Elektrizitäts-Aktiengesellschaft vorm.

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Laufende Nummer
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	18	14	15	16	17	18	
—	—	—	—	—	15	15	3 000	2 700	36 735	156
5	11	240	156	40 000	—	—	—	—	—	157
—	—	—	—	—	5	10	5 500		28 452	158
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	159
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	160
—	—	—	—	—	19	35	9 000	6 500	142 837	161
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	162
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	163
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	164
—	—	—	—	—	18	52	11 850	4 500	116 782	165
—	—	—	—	—	19	19	14 500	7 500	174 824	166
—	—	—	—	—	25	27	9 400	6 500	166 276	167
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	168
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	169
—	—	—	—	—	1	4	23 000		23 000	170
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	171
—	—	—	—	—	2	3	4 000		8 000	172
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	173
1	2	216		9 500	20	43	16 500	8 900	210 800	174
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	175
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	176
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	177
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	178
—	—	—	—	—	6	20	15 000	14 000	85 500	179
—	—	—	—	—	11	29	10 100	6 350	94 808	180
3	9	300	180	32 000	8	24	18 000	7 500	78 000	181
25	75	288	222	400 000	—	—	—	—	—	182

Schuckert & Co. beschränkt.

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen: Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. ℳ	min. ℳ	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 ℳ
	1	2	3	4	5	6	7	8
183	Münch.-Gladbach	Gladbacher Spar- und Bauverein	1897	7	48	208	174	136 808
184	Nied.-Hermsdorf, Kr. Waldenburg	Spar- und Bauverein	"	3	33	114	75	66 555
185	*Ohligs	Bauverein	"	—	—	—	—	—
186	*Quakenbrück	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
187	Rath	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
188	Rheydt	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
189	Solingen	Spar- und Bauverein	"	2	12	230	180	23 388
190	Stolp i. Pomm.	Bauverein	"	4	48	216	115	151 222
191	Wald	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
192	Wandsbek	Bau- und Sparverein für Wandsbek u. Umgegend	"	3	22	270	180	75 044
193	Wermelskirchen	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
194	Witten a. Ruhr	Bau- und Spargenossenschaft „Eigenheim"	"	—	—	—	—	—
195	Altendorf	Spar- und Bauverein	1898	2	12	220	205	47 000
196	Bocholt	Bocholter Bauverein	"	—	—	—	—	—
197	Bonn	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	"	—	—	—	—	—
198	Dietrichsdorf bei Neumühlen i. Holst.	Arbeiterbauverein f. Dietrichsdorf und Umgegend	"	—	—	—	—	—
199	Danzig	Wohnungsverein f. Danzig und Umgegend	"	3	36	156	—	120 000
200	Dorsten in Westf.	Dorstener gemeinnütziger Bauverein	"	—	—	—	—	—
201	Dresden	Dresdener Spar- und Bauverein	"	1	22	336	96	92 000
202	Düsseldorf	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
203	Elberfeld	Eisenbahnbauverein	"	—	—	—	—	—
204	Elberfeld	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
205	Erfurt	Erfurter Spar- und Bauverein	"	6	44	240	180	180 000
206	Erfurt	Baugenossensch. „Schmidtstadt"	"	—	—	—	—	—
207	Euskirchen	Euskirchener Bau- und Spargenossenschaft	"	—	—	—	—	—
208	Flensburg	Spar- u. Baugenossenschaft d. Vereins Arbeiterbund	"	4	28	230	135	83 000
209	Frankenthal (Rheinpfalz)	Gemeinnütziger Bauverein	"	—	—	—	—	—
210	Gevelsberg (Westf.)	Bau- und Sparverein	"	4	16	200		83 230

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					Laufende Nummer
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
2	6	420	300	34 495	—	—	—	—	—	183
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	184
—	—	—	—	—	8	11	8 000	5 000	50 000	185
—	—	—	—	—	9	9	?	?	30 000 (schätzungsweise)	186
10	20	216		90 000	—	—	—	—	—	187
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	188
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	189
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	190
—	—	—	—	—	7	11	7 500	4 870	41 515	191
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	192
—	—	—	—	—	4	8	10 000	7 000	24 343	193
—	—	—	—	—	8	36	19 000	11 000	120 000	194
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	195
—	—	—	—	—	8	16	4 120	4 060	65 210	196
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	197
—	—	—	—	—	24	24	5 100	4 100	110 496	198
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	199
—	—	—	—	—	1	2	7 500		7 500	200
14	14	252	216	84 000	—	—	—	—	—	201
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	202
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	203
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	204
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	205
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	206
—	—	—	—	—	14	20	5 000	3 200	52 796	207
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	208
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	209
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	210

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich				
				A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen				
				Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899
				Häuser	Wohnungen	max. M.	min. M.	M.
	1	2	3	4	5	6	7	8
211	Glückstadt . . .	Glückstadter Bauverein .	1898	—	—	—	—	—
212	Görlitz	Spar- und Bauverein . .	„	—	—	—	—	—
213	Hadersleben . .	Arbeiterwohlfahrtsverein f. den Kreis Hadersleben	„	5	20	130	125	61 547
214	Hagen i. Westf. .	Spar- und Bauverein . .	„	4	39	276	120	181 175
215	Kempen (Rhein) .	Gemeinnützig. Bauverein[1]	„	—	—	—	—	—
216	Langenfeld . .	Bauverein	„	—	—	—	—	—
217	Liegnitz	Liegnitzer Wohnungsgenossenschaft	„	3	21	580	75	99 867
218	Lüdenscheid . .	Spar- und Bauverein . .	„	—	—	—	—	—
219	Meldorf . . .	Meldorf-Ammerwurther Bauverein	„	—	—	—	—	—
220	Mühlhausen i. Th.	Mühlhäuser Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
221	Mühlheim a. Ruhr	Spar- u. Bauverein evang. Bürger und Arbeiter .	„	—	—	—	—	—
222	München . . .	Bau- und Sparverein des bayer. Eisenbahner-Verb. München-Ost	„	—	—	—	—	—
223	München . . .	Bau- und Sparverein des bayer. Eisenbahner-Verb. München-Laim	„	—	—	—	—	—
224	Münden (Hann.) .	Gemeinnütziger Bauverein	„	—	—	—	—	—
225	Münster i. Westf.	Bauverein für die Stadt Münster	„	—	—	—	—	—
226	Nürnberg . . .	Bau- und Sparverein . .	„	—	—	—	—	—
227	Oberursel a. Taun	Oberurseler Bau- u. Sparverein	„	4	24	200		79 948
228	Schalke	Schalker Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
229	Schwerte . . .	Schwerter Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
230	Siegen	Siegener Baugenossenschaft	„	—	—	—	—	—
231	Trier	Trierische Baugenossensch.	„	—	—	—	—	—
232	Unna	Gemeinnütziger Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
233	Volmarstein . .	Spar- und Bauverein . .	„	—	—	—	—	—
234	Wetter a. Ruhr .	Spar- und Bauverein . .	„	1	11	260	153	50 000
235	Andernach . . .	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	1899	—	—	—	—	—
236	Arnstadt i. Thür.	Arnstadter Bauverein . .	„	—	—	—	—	—
237	Berlin	Bauverein für Arbeiterwohnungen	„	—	—	—	—	—

[1] Genossenschaft mit unbeschränkter Haftpflicht.

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					Laufende Nummer
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
8	16	252	180	59 000	—	—	—	—	—	211
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	212
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	213
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	214
—	—	—	—	—	3	3	4 150	3 850	11 850	215
—	—	—	—	—	6	21	19 000	7 360	52 330	216
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	217
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	218
—	—	—	—	—	6	6	2 925	2 623	16 297	219
8	24	152	120	79 300	—	—	—	—	—	220
4	12	180	150	36 000	—	—	—	—	—	221
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	222
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	223
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	224
11	14	?	?	46 617	—	—	—	—	—	225
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	226
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	227
—	—	—	—	—	10	20	13 000	8 000	107 000	228
—	—	—	—	—	7	14	8 500	8 300	57 000	229
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	230
—	—	—	—	—	7	14	23 000	9 500	121 200	231
—	—	—	—	—	8	19	14 520	7 120	82 649	232
—	—	—	—	—	8	13	13 350	7 700	93 185	233
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	234
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	235
2	3	165	135	18 000	—	—	—	—	—	236
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	237

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen: Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. ℳ	min. ℳ	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 ℳ
	1	2	3	4	5	6	7	8
238	*Brunsbüttel	Arbeiterbauverein für die Gemeinden Brunsbüttel und Brunsbüttel-Eddelakerkoog	1899	—	—	—	—	—
239	Colmar i. Els.	Bauverein	„	8	51	180	86	125 000
240	Cronenberg	Gemeinnütziger Bauverein	„	—	—	—	—	—
241	Dülken	Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
242	Emmerich	Emmericher Baugenossenschaft	„	—	—	—	—	—
243	Eppendorf	Bauverein für Arbeiterwohnungen[1]	„	1	4	120	90	11 000
244	Essen a. Ruhr	„Eintracht", Bau- u. Sparverein für Beamte und Arbeiter	„	—	—	—	—	—
245	*Freiburg i. B.	Bauverein	„	—	—	—	—	—
246	Fürth	Mieter- u. Hausbauverein	„	1	17	285	150	70 000
247	Fulda	Bauverein f. d. Kreis Fulda	„	—	—	—	—	—
248	Hamburg	Konsum- Bau- und Sparverein „Produktion"	„	—	—	—	—	—
249	Herdecke	Bau- und Sparverein	„	2	30	200	100	53 813
250	Hirschberg i. Schl.	Spar- und Bauverein	„	—	—	—	—	—
251	Kempten (Bayern)	Bau- und Sparverein für Verkehrsangehörige	„	1	6	216	204	28 000
252	Köln	Arbeiterwohnungsgenossenschaft Köln-Süd	„	—	—	—	—	—
253	*Köln-Ehrenfeld	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	„	—	—	—	—	—
254	Kray	Spar- u. Baugenossenschaft des evangel. Arbeitervereins	„	—	—	—	—	—
255	*Krefeld	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	„	—	—	—	—	—
256	Lingen	Bau- und Sparverein	„	—	—	—	—	—
257	*Mayen	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	„	—	—	—	—	—
258	Merseburg	Merseburger Spar- und Bauverein	„	2	16	190	116	53 000
259	Milspe i. Westf.	Bau- und Sparverein	„	2	12	60		40 000
260	Misburg b. Hann.	Gemeinnütziger Bauverein Misburg-Anderten	„	—	—	—	—	—
261	Neuulm	Bau- und Sparverein Angehöriger der k. bayer. Verkehrsanstalten	„	—	—	—	—	—

[1] Die Genossenschaft ist auf Arbeiter der Firma Haug & Leonhardt in

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					Laufende Nummer
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
5	9	170	150	26 349	2	4	10 100	3 800	13 900	238
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	239
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	240
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	241
—	—	—	—	—	2	2	4 077		8 154	242
1	2	135	72	6 000	6	22	15 000	10 500	67 500	243
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	244
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	245
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	246
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	247
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	248
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	249
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	250
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	251
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	252
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	253
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	254
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	255
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	256
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	257
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	258
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	259
—	—	—	—	—	33	66	8 300	7 200	224 439	260
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	261

Eppendorf beschränkt.

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen				
				Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser, (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899
				Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ
	1	2	3	4	5	6	7	8
262	Neviges	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	1899	—	—	—	—	—
263	Nienstedten	Bauverein d. Elbgemeinden	"	—	—	—	—	—
264	Pankow b. Berlin	Wohnungs-Bau- u. Sparverein	"	—	—	—	—	—
265	Posen	Gemeinnützige Baugenossenschaft	"	—	—	—	—	—
266	Rauenstein i. Thür.	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
267	Rorsdorf	Rorsdorfer Bauverein	"	—	—	—	—	—
268	Rüttenscheid	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
269	Schleusingen	Bauverein	"	—	—	—	—	—
270	Velbert	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	1900	—	—	—	—	—
271	Berlin	Brandenburgische Baugenossenschaft	"	—	—	—	—	—
272	*Brunsbüttelkoog	Spar- u. Bauverein für den Kaiser Wilhelm-Kanal	"	—	—	—	—	—
273	Eckernförde	Arbeiterbauverein	"	—	—	—	—	—
274	Eckesey - Altenhagen	Bauverein	"	—	—	—	—	—
275	*Hamburg	Neue Baugenossenschaft von 1900	"	—	—	—	—	—
276	Kiel	Kieler Bau- u. Sparverein	"	—	—	—	—	—
277	Neuß	Neusser Spar- u. Bauverein	"	—	—	—	—	—
278	*Oberhausen	Gemeinnützige Baugenossenschaft	"	—	—	—	—	—
279	Oberrahmede	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
280	*Preußisch-Stargard	Pr. Stargarder Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
281	Ratibor	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
282	Ricklingen b. Hann.	Gemeinnütziger Bauverein	"	—	—	—	—	—
283	Schweidnitz	Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
284	Simmern	Gemeinnütziger Bauverein für den Kreis Simmern	"	—	—	—	—	—
285	Straßburg i. E.	Gemeinnützige Baugenossenschaft	"	—	—	—	—	—
286	*Viersen	Spar- u. Baugenossenschaft	"	—	—	—	—	—
287	Vohwinkel	Gemeinnütziger Bauverein	"	—	—	—	—	—
				722	5905	1200	36	22 126 814
	b) Beamten-Baugenossenschaften.							
288	Cassel	Beamtenwohnungsverein	1889	32	193	830	180	1 699 500
289	Frankfurt a. O.	Beamtenwohnungsverein	1892	14	96	1033	60	682 447
290	Münster i. Westf.	Beamtenwohnungsverein	1894	1	6	310	240	30 495

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					Laufende Nummer
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	262
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	263
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	264
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	265
—	—	—	—	—	1	4	12 900		12 900	266
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	267
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	268
—	—	—	—	—	5	9	5 532	2 368	22 112	269
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	270
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	271
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	272
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	273
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	274
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	275
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	276
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	277
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	278
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	279
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	280
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	281
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	282
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	283
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	384
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	275
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	286
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	287
327	733	700	72	3 083 291	1747	3200	32 915	2 368	12 810 587	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	288
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	289
21	66	650	250	513 317	—	—	—	—	—	290

Laufende Nummer	Sitz des Unternehmens	Firma	Jahr der Gründung	I. Häuser ausschließlich A. Miethäuser mit 4 und mehr Wohnungen: Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten Häuser	Wohnungen	Jahresmiete einer Wohnung max. ℳ	min. ℳ	Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899 ℳ
	1	2	3	4	5	6	7	8
291	Posen	Wohnungsbauvereinigung der mittleren Eisenbahnbeamten	1896	3	21	825	475	206 000
292	Stettin	Beamtenbaugenossenschaft „Beamtenheim" . . .	1897	7	140	750	174	923 478
293	Wilhelmshaven	Beamten-Spar- und Bauverein	"	—	—	—	—	—
294	Erfurt	Baugenossenschaft des Thüringer Bauvereins für mittlere Wohnungen .	1898	—	—	—	—	—
295	Köln	Beamtenwohnungsverein .	"	—	—	—	—	—
296	Frankfurt a. M.	Beamtenwohnungsverein f. Frankfurt u. Umgegend	1899	—	—	—	—	—
297	Krefeld	Beamtenwohnungsverein .	"	3	13	610	150	67 143
298	München . . .	Allgem. Baugenossenschaft von Verkehrsbeamten .	"	—	—	—	—	—
299	Berlin	Beamtenwohnungsverein .	1900	—	—	—	—	—
300	Darmstadt . .	Beamtenbauverein . . .	"	—	—	—	—	—
301	Hannover . . .	Beamtenwohnungsverein f. Hannover u. Umgegend	"	—	—	—	—	—
				60	469	1033	60	2 609 063

Zusammenfassung.

		Häuser	Wohnungen	max.	min.	Gesamtbuchwert
I.	Gemeinnützige Aktiengesellschaften	289	2 445	800	57	9 343 443
II.	Gesellschaften mit beschränkter Haftung . . .	27	116	230	130	510 992
III.	Vereine mit Korporationsrechten	125	631	408	52	2 823 105
IV.	Stiftungen	141	1 361	600	62	7 462 941
V.	Genossenschaften					
	a) Arbeiter-Baugenossenschaften	722	5 905	1200	36	22 126 814
	b) Beamten-Baugenossenschaften	60	469	1033	60	2 609 063
		1364	10 927	1200	36	44 776 358

Gesamtzahl der fertiggestellten Häuser 8 478
" " " Wohnungen 24 075
Aufgewandte Kosten 85 528 323 **Mark**

zum Vermieten. B. Miethäuser mit 1 bis 3 Wohnungen					II. Häuser zum Eigentumserwerb.					
Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Jahresmiete einer Wohnung		Gesamtbuchwert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Zahl der am 31. Dezember 1899 fertiggestellten		Herstellungswert des Einzelhauses (einschl. Grund und Boden)		Herstellungswert der Häuser (einschl. Grund und Boden) am 31. Dezember 1899	Laufende Nummer
Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	Häuser	Wohnungen	max. ℳ	min. ℳ	ℳ	
9	10	11	12	13	14	15	16	17	17	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	291
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	292
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	293
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	294
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	295
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	296
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	297
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	298
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	299
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	300
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	301
21	66	650	250	513 317	—	—	—	—	—	
346	716	500	100	2 684 033	3194	5 940	18 860	2000	13 114 052	
—	—	—	—	—	176	290	15 000	3480	965 020	
140	158	360	140	620 390	909	1 705	21 700	2200	5 520 501	
48	110	360	130	582 789	206	230	14 068	3000	857 985	
327	733	700	72	3 083 291	1747	3 200	32 915	2368	12 810 587	
21	66	650	250	513 317	—	—	—	—	—	
882	1783	700	72	7 483 820	6232	11 365	32 915	2000	33 268 145	

Durchschnittspreis einer Wohnung 3550 Mark.

Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bauthätigkeit.

Von

Landesrat **Brandts**, Düsseldorf.

I. Begriff der gemeinnützigen Bauthätigkeit; Notwendigkeit besonderer Geldquellen für dieselbe[1].

Das mir gestellte Thema scheint als selbstverständlich vorauszusetzen, daß der „gemeinnützigen" Bauthätigkeit eine besondere Art der Kapitalbeschaffung zur Verfügung stehen müsse. Üblich ist das allerdings heute allgemein in Deutschland, wie im Auslande. Der Bauunternehmer dagegen, dessen Gewerbe es ist, Arbeiterhäuser auf Spekulation zu bauen, zu vermieten oder zu verkaufen, ist angewiesen auf sein eignes höchst geringes Betriebskapital — vielfach hat er das nicht einmal, und ist er lediglich die vorgeschobene Person seines Grundstücksverkäufers, der „mit Baukapital" verkauft und daher der eigentliche Bauherr ist —, auf Gewährung von Personalkredit seitens eines Bankhauses während des Baues, und auf eine möglichst hohe Hypothek seitens einer Hypothekenbank behufs Abstoßung der Bankschuld. Könnte es nicht die gemeinnützige Bauthätigkeit ebenso machen und auf alle besonderen Wünsche in Bezug auf Geldbeschaffung verzichten?[2] Diese Fragen werden

---

[1] Aus der Litteratur über diesen Teil der Wohnungsfrage sind besonders hervorzuheben:

a) die Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen zu Berlin, Köthenerstr. 23, v. 1892, 94, 99;

b) die Geschäftsberichte des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Düsseldorf, Adersstr. 1;

c) die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Mannheimer Verhältnisse v. Oberbürgermeister Beck-Mannheim;

d) die zweckmäßigere Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer als Gemeindesteuer für Städte und Gemeinden mit städtischem Charakter von zur Nieden, Reg.-Ass. (Verlag des genannten „Rheinischen Vereins").

e) Aufgaben von Gemeinde und Staat in der Wohnungsfrage. Verlag von J. P. Bachem in Cöln.

f) Liebrecht, Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen. Herausgegeben vom Verein „Reichswohnungsgesetz".

[2] Zu vergl. Vortrag des Bankdirektors Thorwart auf der I. Generalversammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen zu Frankfurt a. M.

vielfach bejaht, ja man geht noch weiter und meint, die gemeinnützige Bauthätigkeit solle nicht nur ihre besonderen Wünsche bezüglich Geldmittelbeschaffung, sondern auch die in den letzten Jahren mühsam erkämpften Unterstützungen seitens der Gemeinden durch Überweisung von billigem Baugelände, Zeichnung von Anteilscheinen der gemeinnützigen Bauvereine, Stundung, teilweisen oder gänglichen Erlaß der Straßenbaukosten, Bürgschaftsleistung für Schulden u. s. w. nicht weiter verlangen, sondern unter denselben Bedingungen arbeiten, wie die allgemeine Bauunternehmung. Ja, in den in Deutschland bestehenden, zu Centralverbänden organisierten Hausbesitzervereinen macht sich in den letzten Jahren eine zum Teil leidenschaftliche Bewegung gegen die behördlich unterstützten gemeinnützigen Bauvereine bemerkbar[1]. Auf den Generalversammlungen des Centralverbandes 1897, 98 und 99 (Leipzig, Wiesbaden, Elberfeld) wurden entsprechende Resolutionen gefaßt. Die 1898 in Wiesbaden angenommene Resolution hat folgenden Wortlaut:

„1. Der Centralverband kann nicht einsehen, daß, von vereinzelten Fällen abgesehen, eine Wohnungsnot in den Städten besteht.

2. Eine Unterstützung der Genossenschaften und Baugenossenschaften aus Reichs-, Staats- oder Kommunalmitteln ist, zumal Baugenossenschaften nachweislich nicht in der Lage sind, bessere und billigere Wohnungen, als Privathausbesitzer herzustellen, abgesehen von den zu 3 gedachten Fällen zu versagen.

3. Nur soweit die private Bauthätigkeit infolge Eintritts außergewöhnlicher Ereignisse den Bedarf an Wohnungen nicht deckt, erscheint eine Unterstützung von öffentlicher Seite zuläſsig.

4. Wenn aber entgegen den unter 2 und 3 aufgestellten Leitsätzen dennoch eine Unterstützung gewährt werden soll, so soll dieselbe Jedem gegeben werden, welcher Arbeiterwohnungen nach besonders vom Staat zu gebenden Vorschriften errichten will."

Die 1899er Resolution hat denselben Wortlaut, nur wird in derselben zu Nr. 3 eine behördliche Unterstützung des genossenschaftlichen Bauwesens, welches in erkennbarer Weise im Sinne der Privatwohlthätigkeit ausgeübt wird, zugestanden.

Eine Petition des Rheinisch-Westfälischen Verbandes der Haus- und Grundbesitzervereine an das Abgeordnetenhaus vom Jahre 1900 stellte folgenden Antrag:

---

[1] Referat des Architekten R. Leisel-Elberfeld auf dem Verbandstag des Preußischen Landes-Verbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine in Erfurt am 7. August 1900.

„1. Die Hohe Staatsregierung zu ersuchen, von weiterer Verwendung staatlicher Mittel, insbesondere der Fonds der Alters- und Invaliditäts-Versicherungs-Anstalten, sowohl zum direkten Wohnungsbau, als zur Unterstützung von Baugenossenschaften, Baugesellschaften, Spar- und Bauvereinen und sonstigen derartigen Vereinigungen für die Folge Abstand nehmen zu wollen;

2. bei der Hohen Staatsregierung dahin vorstellig zu werden, daß den unter 1 gedachten Vereinigungen besondere Vergünstigungen beim Wohnungsbau von Staatswegen künftig nicht mehr zugebilligt werden, auch den Aufsichtsbehörden aufgegeben werde, derartige Vergünstigungen (wie billiges Bauland, Erlaß von Abgaben, Beiträgen und Gebühren, Nachlaß von Straßenbau-, Kanalisations-, Wasserleitungs- und anderen Kosten, Gewährung von Darlehnen, Vorschüssen, Zinsgarantien u. s. w.) durch die Gemeinde-Verwaltungen denselben fürderhin von Amtswegen zu untersagen;

3. der Hohen Staatsregierung anzuempfehlen, da, wo infolge Eintritts außergewöhnlicher Ereignisse die private Bauthätigkeit den Bedarf an Wohnungen nicht decke, Unterstützungen zur Beförderung des Wohnbauwesens nur vorübergehend uud solange zu gewähren, als die hergestellten Häuser den ortsüblichen Ertrag nicht abzuwerfen vermögen;

4. die Hohe Staatsregierung zu veranlassen, wenn sie zu den unter 1—3 genannten Maßnahmen sich nicht bewogen finde, zum mindesten dahin zu wirken, daß die dort gedachten Unterstützungen Jedem zu teil werden, welcher

a) jetzt schon Arbeiterwohnungen darbietet und
b) Wohnungen für Arbeiter und andere kleine Leute nach besonderen, von den Staats- oder Kommunal-Behörden zu gebenden Normen errichten will,

endlich

5. die Hohe Staatsregierung zu ersuchen, eine jährliche Statistik des Baugenossenschaftswesens herauszugeben, durch welche — aus den Geschäftsberichten der sämtlichen Baugenossenschaften zusammengestellt — ersichtlich wird:

1. wie viel Häuser und Wohnungen sie zur Ausführung gebracht haben,
2. wie groß die einzelnen Wohnungen sind,
3. welchen Mietpreis diese Wohnungen haben,
4. welchen Standes die Mieter sind,
5. wie stark die Belegung der Wohnungen mit Familiengliedern und Aftermietern ist,
6. welcher Prozentsatz an Wohnungen unvermietet geblieben ist,
7. wie groß die Betriebsmittel und deren Verzinsung sind."

Im Herrenhause wurde diese Petition auf das Referat von Ober-Bürgermeister Schmieding-Dortmund in der Sitzung vom 13. Juni 1900 abgelehnt. Das Abgeordnetenhaus ging auf dieselbe garnicht ein, sondern wies sie in der Sitzung vom 11. Juni ab, weil der Instanzenzug nicht innegehalten sei. Auf der Versammlung des Verbandes der Hausbesitzervereine von Rheinland und Westfalen in Köln am 1. Juli 1900 wurde in ähnlicher Weise gegen die gemeinnützigen Bauvereine Stellung genommen; indes fanden dieselben auch ihre Verteidiger und so kam denn die folgende Resolution zu stande:

„Der Verbandstag spricht sein Bedauern aus, daß das Herrenhaus über die Petition des Verbandes gegen die fernere Unterstützung der Baugenossenschaften durch Staat und Gemeinden zur Tagesordnung übergegangen ist und daß hierdurch die Petition und deren Begründung nicht die genügende Würdigung gefunden habe. Der Verbandstag ist kein principieller Gegner der Baugenossenschaften, wohl aber der Bevorzugung derselben aus staatlichen und gemeindlichen Mitteln. Des weiteren beauftragt der Verband seinen Vorstand, in ihm geeignet erscheinender Weise die in dem Beschlusse des Abgeordnetenhauses geforderte Entscheidung des Ministeriums herbeizuführen, nach Erschöpfung des Instanzenzuges aber auch erneut eine Petition an den Landtag zu bringen, inzwischen aber an den preußischen Landesverband sowohl als auch an den Centralverband den Antrag zu richten, auf die Tagesordnung der nächsten Verbandstage im August d. J. die Baugenossenschaftsfrage zu setzen und ein geeignetes Vorgehen in derselben bei Landes- und Reichsregierung, bezw. Landtag und Reichstag zu beschließen."

Der am 7. August 1900 in Erfurt tagende Landesverband der Preußischen Haus- und Grundbesitzervereine nahm ferner folgende Resolution an:

„Die Baugenossenschaften charakterisieren sich als eine neue Gewerbsform zur zinsbaren Anlegung von Kapitalien solcher Kreise, welche es nicht nötig haben, aus öffentlichen Mitteln unterstützt zu werden. Es kann nicht anerkannt werden, daß die Wohnungsverhältnisse in den Städten die Unterstützung der Baugenossenschaften nötig machen, welche weder bessere noch billigere Wohnungen darzubieten in der Lage sind, und welche die von ihnen geschaffenen Wohnungen nicht den wirklich Wohnungsbedürftigen, sondern einer finanziell und social nicht ungünstig gestellten Bevölkerungsklasse, zum Teil sogar unter strenger Auswahl der Parteien zugänglich machen. Die Ursache der Wohnungsnot liegt überhaupt in der übermäßigen Belastung der Hausbesitzer, wie sie durch das Kommunalabgabengesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch herbeigeführt worden ist, weil es hierdurch der

Privatbauthätigkeit unmöglich gemacht worden ist, kleine und billige Wohnungen darzubieten und deshalb nach Mitteln gesucht wird, um auf andere Weise, „mit Hilfe der Baugenossenschaften" derartige Wohnungen zu beschaffen. Eine durchgreifende Abänderung des Kommunalabgabengesetzes im Sinne der wiederholt diesseits gestellten Vorschläge würde nicht allein die Mieten wesentlich herabzusetzen erlauben, sondern auch die Privatbauthätigkeit für Errichtung von kleinen Wohnungen ausreichend beleben, was durch die Bevorzugung der Baugenossenschaften niemals erreicht wird. Der Preußische Landesverband spricht daher die Erwartung aus, daß die Königliche Staatsregierung und Volksvertretung bei Wiedereinbringung einer bezüglichen Petition sich ernstlich bestrebt zeigen, den gerechten Beschwerden der städtischen Haus- und Grundbesitzer über die ungerechte und ungerechtfertigte Bevorzugung der Baugenossenschaften gebührend Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wird der Centralverband der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands ersucht, die Bestrebungen des Preußischen Landesverbandes in Sachen der Baugenossenschaften zu unterstützen und auch bei der Regierung und Volksvertretung im Reiche entsprechend vorstellig zu werden."

Ferner wurde am 10. August 1900 auf dem Centralverbandstage zu Erfurt folgende Resolution beschlossen:

„Centralverband wolle beschließen, seinen Vorstand zu beauftragen, daß er unverzüglich eine das gesamte Material in der Baugenossenschaftsfrage klar und übersichtlich geordnet enthaltende Schrift durch eine hierzu befähigte Persönlichkeit abfassen lasse, welche — ohne tendenziös zu sein — allen auf Thatsachen beruhenden Beschwerden des städtischen Haus- und Grundbesitzes über die ihn schädigende Ausübung des Baugenossenschaftswesens und dessen Unterstützung aus öffentlichen Mitteln Ausdruck giebt. Diese unter Leitung und Mitwirkung des Vorstandes des Centralverbandes herauszugebende Schrift ist sämtlichen Mitgliedern desselben durch die Vorstände der Einzelvereine zugänglich zu machen, außerdem aber an die Vorstände aller in der Baugenossenschaftsfrage in Betracht kommenden Behörden zu senden.

Aus dieser Schrift ist ein gedrängter Auszug als Begründung einer Petition anzufertigen, welche vom Centralverbande, den Landes- und Provinzialverbänden und den Einzelvereinen in möglichst großer Anzahl an den Reichstag und den Landtag zu bringen ist und welche die Bitte auf Beseitigung aller und jeder Unterstützung der Baugenossenschaften aus öffentlichen Mitteln enthält, falls solche nicht auch anderen — in gleichem Sinne wie die Baugenossenschaften thätigen — privaten Hausbesitzern unter gleichen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Der Verbandsdirektor wird zur Entnahme der hierzu erforderlichen Mittel aus den Aktivbeständen des Centralverbandes ermächtigt und hat über den Erfolg dieser Maßnahmen dem nächsten Verbandstage ausführlichen Bericht zu erstatten."

Eine abweichende Stellung nahm indessen der Verband der Haus- und Grundbesitzer in der Rheinpfalz ein. Er sprach sich auf seiner Versammlung 1899 dahin aus, daß in den Industrieorten der Pfalz thatsächlich Mangel an Arbeiterwohnungen sei und es nur gebilligt werden könnte, wenn Baugesellschaften und Genossenschaften entstehen, die diesem Mangel abhelfen. Wenn die Gemeinden und Staatsbehörden, sowie die Versicherungsanstalten solchen Baugenossenschaften und -Gesellschaften ihre Förderung zuwenden, so müsse man das als im allgemeinen Interesse liegend nur anerkennen.

Es ist nicht bekannt geworden, ob auch in andern Ländern, namentlich ob in Belgien, wo für den gemeinnützigen Wohnungsbau die meisten Geldmittel aufgewendet worden sind, eine ähnliche scharfe Stellungnahme stattgefunden hat.

Mit der Frage der Rückwirkung der behördlich unterstützten gemeinnützigen Bauthätigkeit auf die gewerbsmäßige Bauthätigkeit befaßte sich am 14. September 1900 die Generalversammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Trier (cfr. Zeitschrift des Vereins, Heft 1 von 1901: „Die kleinen Wohnungen in den Städten, ihre Beschaffung und Verbesserung") und am 17./18. Oktober 1900 die Versammlung der rheinischen Bauvereine in Cöln (cfr. Bericht über die Versammlung, herausgegeben vom Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Düsseldorf, Referat Dr. Weise: „Wie können die Stadtverwaltungen veranlaßt werden, mehr als bisher bezw. allgemeiner die gemeinnützigen Bauvereine zu unterstützen?" und Referat Landesrat Brandts: „Gewerbsmäßiger Wohnungsbau und gemeinnütziger Wohnungsbau.").

Endlich wird dieselbe Frage des längeren erörtert in dem preußischen Ministerialerlaß vom 19. März 1901, in welchem es unter Nr. 2 heißt:

„2. Eine vermehrte Herstellung kleiner, gesunder und preiswerter Wohnungen für die minder bemittelten Klassen wird von den Gemeinden dadurch befördert werden können, daß sie überall dort, wo ungünstige Wohnungsverhältnisse bestehen, den gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften die thunlichste Unterstützung angedeihen lassen. Auch wird zu erwägen sein, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen etwa die gleichen Vergünstigungen, die den gemeinnützigen Bauvereinen gewährt werden, auch für andere Unternehmer platzgreifen sollen, die kleine, gesunde

und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigem Mietspreise herzustellen beabsichtigen. In Frage kommt für die Unterstützung der Baugenossenschaften und Bauvereine zunächst der völlige oder teilweise Nachlaß der Straßen- und Kanalbaukosten, sowie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit. Hierbei empfiehlt es sich, in dem Gemeindebeschlusse vorzusehen, daß die nachgelassenen Beträge dann zurückgezahlt werden müssen, wenn die Wohnungen zu einem anderen als dem ursprünglichen Zwecke verwandt werden, und daß die entsprechende Verpflichtung als eine dingliche Last auf die Grundstücke eingetragen wird. Auch der Erlaß der für Prüfung der Baugesuche zu entrichtenden Baupolizeigebühren bedeutet eine erwünschte Erleichterung. Die Gemeinden vermögen ferner die Bestrebungen der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine dadurch wirksam zu unterstützen, daß sie ihnen den Rat und die Mitwirkung der Gemeindebaubeamten unentgeltlich zur Verfügung stellen. Bei dem erfahrungsmäßig nur geringen eigenen Kapital, das namentlich die Arbeiterbaugenossenschaften in der Regel aufzubringen vermögen, kommt für die Förderung der Genossenschaften und Vereine vornehmlich in Betracht, daß die Gemeinden selbst Geschäftsanteile oder Aktien zeichnen und die billige Beschaffung der Hypotheken, insbesondere soweit sie über die mündelsichere Grenze hinaus gegeben werden müssen, zu günstigen Bedingungen hinsichtlich Tilgung und Kündbarkeit nach Möglichkeit erleichtern. Die Erleichterung der Kapitalbeschaffung für die Genossenschaften und Vereine wird auch dann, wenn die Gemeinde aus eigenen Mitteln zur finanziellen Beteiligung oder zur Hergabe von Darlehen nicht in der Lage ist, unschwer in der Weise erreicht werden können, daß die Gemeinde bei der Landesversicherungsanstalt Gelder zu den angegebenen Zwecken aufnimmt, für die sie der Versicherungsanstalt gegenüber Schuldnerin bleibt. Die Versicherungsanstalten pflegen namentlich für die Darlehnsbewilligung an Baugenossenschaften und gemeinnützige Bauvereine vielfach besonders günstige Bedingungen zu gewähren, sodaß die Gemeinde auch bei Hinzurechnung eines geringen Zinsaufschlags von $^1/_4$ v. H., der zur Deckung etwa entstehender Verluste dient, dem Bedürfnis der Bauvereine nach billiger und weitgehender Beleihung ihrer Liegenschaften zu entsprechen vermag. Ferner können die Gemeinden den Vereinen die Beschaffung der Darlehen auch dadurch erleichtern, daß sie für diese, wie dies namentlich manche rheinische Gemeinden gethan haben, die Bürgschaft übernehmen. In diesen Fällen gehen einzelne Versicherungsanstalten erheblich über die sonst übliche Höchstgrenze der Beleihung hinaus. Für die Förderung der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine kann endlich unter gewissen Voraussetzungen (vgl. Ziffer 4) auch die billige

Überlassung von Gemeindegrundstücken und die Stundung des Kaufpreises in Frage kommen."

Es mag nicht unnötig sein, kurz darzulegen

1. daß die gemeinnützige Bauthätigkeit einen Anspruch auf öffentliche Begünstigung sowohl seitens der Gemeinden nach den oben genannten Richtungen hin, wie seitens öffentlicher Kassen in Bezug auf Beschaffung der Geldmittel hat,

2. welche Bedingungen an die Gewährung dieser Vergünstigungen zu knüpfen sind, was also als „gemeinnützige Bauthätigkeit" anzusehen ist,

3. daß ein schädliches Zurückgehen und allmähliches Eingehen der Privatbauthätigkeit durch die Konkurrenz der gemeinnützigen Bauthätigkeit nicht zu befürchten ist.

Welche Gründe rechtfertigen eine besondere öffentlich-rechtliche Begünstigung der gemeinnützigen Bauthätigkeit?

Es ist eine nicht nur in Deutschland, sondern in allen Kulturländern beobachtete Thatsache, daß an social und hygienisch „guten" und „billigen" d. h. im Verhältnis zum Einkommen der Arbeiter billigen Wohnungen allenthalben Mangel ist. In allen Kulturländern giebt es heute eine Wohnungsfrage. Ob in der That heute die Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen schlechter sind als in früheren Jahrhunderten, oder ob heute bei allgemein gehobenem Kulturzustande in Nahrung, Kleidung, Vergnügen, Bildung, geringerer Sterblichkeit u. dgl. der Mangel und die Unzulänglichkeit der Wohnungen, ihr Einfluß auf Gesundheit, Sittlichkeit und Erziehung des Volkes nur mehr erkannt werden und an die Qualität der Wohnung höhere Ansprüche gestellt werden, mag dahin gestellt bleiben. Unbestreitbare Thatsache ist, daß auf keinem Gebiete die Produktion hinter dem Bedürfnis so zurückgeblieben ist, wie auf dem Gebiete der Wohnungsproduktion. Die Produktion von Kleidungsstücken, Nahrungsmitteln, Schulen, Krankenhäusern, Verkehrsmitteln hat mit dem wachsenden Bedürfnis einigermaßen Schritt gehalten. Ja, je höher die geschäftlichen Konjunkturen gehen, je mehr Geldmittel in öffentlichen Einrichtungen und in Produktionsanstalten, Fabriken etc. angelegt werden, desto weniger Geld bleibt übrig für kleine Wohnungen. In diesem Sinne ist die Wohnungsfrage die Frage guter Geschäftsjahre. Jedenfalls heute ist Thatsache, daß sowohl in den alten Stadtteilen, in den engen Gassen alter Städte — großer und kleiner — es eine Menge von hygienisch völlig ungenügenden Wohnungen giebt, die dazu noch überfüllt sind, daß ferner auch in den neuen Stadtteilen neu sich bildender Städte die Wohnungen für Unbemittelte in bedenklichem Maße

überfüllt sind. In England und Frankreich und vielen alten Städten, namentlich alten Festungen Deutschlands, liegt der erstere Übelstand vorzugsweise vor, während in stark wachsenden Industriestädten der zweite Übelstand mehr überwiegt. In ersterem Falle müssen alte Häuser oder gar ganze alte Stadtteile abgebrochen werden, um durch neue ersetzt zu werden. An dieser Aufgabe setzte hauptsächlich die Thätigkeit der englischen Städte im Wohnungsbau ein, deutsche Städte haben hierin noch wenig geleistet; zwar sind viele Straßendurchbrüche gemacht worden, aber Abbruch ganzer Stadtteile und Ersatz der abgerissenen billigen Wohnungen durch neue auf städtische Rechnung gehört noch zu den Seltenheiten. Jedenfalls Wohnungsnot im obigen Sinne leugnen, heißt offnen Thatsachen sich verschließen. Würde erst allenthalben eine gesetzliche Wohnungsinspektion bestehen, welche die mangelhaften und ungenügenden Zustände statistisch ans Tageslicht brächte, so würde das Leugnen der Übelstände, wie es die Hausbesitzervereine thun, völlig unmöglich sein. Aus der Thatsache der Wohnungsnot und im Hinblick auf deren für die Allgemeinheit nachteiligen Wirkungen aber folgt ohne weiteres die Notwendigkeit eines öffentlichen Eingreifens, um dieselbe zu beseitigen. Und umgekehrt aus der Thatsache, daß die Behörden in allen Kulturländern Abhilfemittel gegen die Wohnungsnot anwenden, folgt, daß Wohnungsnot besteht.

Es widerspricht also den Thatsachen, wenn die Hausbesitzervereine die ungenügende Produktion von Arbeiterwohnungen auf einzelne preußische Gesetze zurückführen, insbesondere auf das Kommunalabgabengesetz von 1893, auf die Gebäudesteuergesetzgebung, oder, wie es neuerdings geschieht, auf die „kolossale Konkurrenz" der behördlich unterstützten Bauvereine. Denn eine Wohnungsnot existierte auch vor dem Kommunalabgabengesetz, sie existiert heute in gleicher Weise in Ländern mit ganz anderer Kommunalabgabengesetzgebung und in Ländern teils mit geringeren, teils mit viel höheren Umsatzsteuern und Gebäudesteuerbelastungen, wie z. B. Belgien und Frankreich einerseits, England anderseits. Die Gründe sind ganz anderer allgemeiner Art. Sie liegen in Deutschland vor allem in der durch die hohen Bodenpreise notwendig gewordenen und polizeilich zugelassenen Bauweise der großen Miethäuser, die nicht an den Konsumenten, sondern nur an den gewerbsmäßigen Hausbesitzer oder Spekulanten verkäuflich sind. Man schaffe die Möglichkeit, kleine Häuser von 5000 Mark ab zu verkaufen, so ist der Wohnungsfrage ein großer Teil ihrer Schärfe genommen. So mit Recht Stübben in der deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege Band 33 Heft 1 Seite 165. Zum Bauen von Arbeiterwohnungen muß also, wie die Dinge heute liegen, besonderer Anreiz gegeben werden, er muß besonders prämiiert werden, und

darauf laufen auch alle Vorschläge des In- und Auslandes hinaus. Auf dem Wege des absolut freien Spiels der wirtschaftlichen Kräfte wird die Wohnungsfrage nicht gelöst werden, sonst müßte sie längst gelöst sein.

Der Wohnungsproduktion und richtigen Wohnungsbenutzung muß also behördlich nachgeholfen werden; es giebt eben gewisse Kulturbedürfnisse im Leben, welche im Volke geweckt sein wollen, insbesondere bei den unteren Klassen, Bedürfnisse, deren Befriedigung, um das harte Wort zu gebrauchen, erzwungen werden müssen. Würden so viele Kinder die Volksschule besuchen, so viel Schulhäuser entstanden sein, wenn wir nicht Schulzwang hätten? Nicht auf dem Wege des freien Spiels der wirtschaftlichen Kräfte ist die Volkskranken-, Unfall- und Invalidenversicherung ins Leben getreten, ebensowenig Wege- und Kanalbau. Gewiß werden mit steigenden Löhnen die Wohnungen der Arbeiter allmählich etwas besser, aber die Besserung geht nicht schnell genug. Dazu kommt, daß die im öffentlichen Interesse verlangten und daher von Obrigkeitswegen meist zwangsweise eingeführten Besserungen — und zwar gleichzeitig für reiche und arme Wohnungen — die Unkosten der Wohnungen erheblich gesteigert haben. Wasserleitung, Kanal, Trottoiranlage, die von Stadtwegen besorgte Gruben- und Straßenreinigung und Müllabfuhr, die Flurbeleuchtung 2c., das alles verteuert die Wohnung. Es wäre nicht ungerechtfertigt, einen Teil dieser Kosten statt durch Gebühren von den einzelnen Hausbesitzern durch allgemeine Steuern aufzubringen; denn diese Einrichtungen sind zum größten Teil im öffentlichen Interesse eingeführt. Ferner belasten diese Gebühren naturgemäß die kleinen Einkommen und demnach die kleinen Wohnungen prozentual stärker als die großen Wohnungen der Wohlhabenden. Je geringer das Einkommen ist, dessen höheren Prozentsatz desselben nehmen diese Gebühren hinweg. Man sollte daher mindestens alle diese Gebühren nach der Größe der Wohnungen nach unten hin abstufen: Die kleineren Wohnungen sollen die geringsten Tarife zahlen. Dadurch würden in diese Gebühren dieselben socialpolitischen Gedanken getragen, wie in die Gebäudesteuer durch die Veranlagung nach dem gemeinen Wert.

In derselben Weise leidet der Bau von Arbeiterwohnungen auch mehr unter den hohen Grundstückspreisen, als der Bau von herrschaftlichen Häusern. Bei einem kostbar gebauten Hause macht derselbe Grundstückspreis eine gegingere Quote der Gesamtaufwendung für das Haus aus, als bei einer einfachen Arbeiterwohnung. Aus all diesen Gründen hat die vielfach aufgestellte Behauptung[1], daß das Bauen von Arbeiterwohnungen, *wenn sie*

[1] Cf. Goldschmidt in Deutsche Bauzeitung 1901 Nr. 20; Geschäftsbericht des Hamburger Spar- und Bauvereins pro 1900; Abrechnung der von der Stadt Düssel-

nicht überfüllt bewohnt werden sollen, das am wenigsten rentable Baugeschäft sei, etwas Bestechendes. Indes allgemein ist diese Behauptung nicht richtig. In manchen schnell wachsenden Industrieorten des Niederrheins sind die Bauunternehmer, welche rechtzeitig Bauland gekauft haben, durch das Bauen von Arbeiterhäusern reich geworden. Auch bei bereits gestiegenen Bodenpreisen kommt eine recht anständige Verzinsung heraus, wenn die Arbeiterhäuser so voll gepfropft werden mit Familien, wie es vielfach üblich ist. Selbst bei weniger dichterer, mäßiger Belegung der Häuser, wie es bei den 94 rheinischen gemeinnützigen Bauvereinen, wie wohl auch anderswo üblich ist, verzinst sich das hineingesteckte Kapital immer noch durchweg mit mit 4 %[1], wobei die Häuser besonders gut gebaut sind, wobei ferner auch noch Reserven gemacht und für die Hypothekenschulden jährlich 4½—5 %, nämlich 3½ % Zinsen und 1—1½ % Amortisation gezahlt werden können. Werden, wie es in der Rheinprovinz vielfach, wenn auch nicht allenthalben der Fall ist, seitens der Stadt den gemeinnützigen Bauvereinen noch besondere Vergünstigungen in Bezug auf billigeren Terrainverkauf oder Erlaß von Straßenbaukosten gewährt, so wird dementsprechend auch eine größere Gegenleistung gewährt. Dieselbe besteht meist in dem Bau kleinerer Häuser statt großer Häuser. In der Regel aber sind diese Vergünstigungen, da sie nur in Anteilnahme an dem Kapitalbeschaffen auf reiner wirtschaftlicher Grundlage bestehen, nicht von Bedeutung auf die Bilanz. Diese vierprozentige Verzinsung aber genügt der Privatbauunternehmung und dem Hausbesitzer nicht, er beansprucht mit Recht mehr als 4 % Zinsen, und diese wird er oft nur erreichen bei besonders starker Belegung der Häuser. Würden die rheinischen Bauvereine ihre Häuser im Werte von heute 1900 20 Millionen Mark liquidieren und dem spekulativen Hausbesitz übertragen, so würde bei stärkerer Ausnutzung wesentlich höhere Verzinsung als 4 % herauskommen.

Nach diesen Ausführungen erscheint dann, wenn die Produktion von Arbeiterwohnungen wesentlich hinter dem Bedürfnis zurückbleibt, wenn dieser Produktionszweig verkümmert, eine behördliche Anregung, ja geradezu eine Prämiierung desselben erforderlich. Die Frage ist nur, soll die behördliche Nachhilfe auch dem gewerblichen Wohnungsbau zugewendet werden, oder nur dem gemeinnützigen Wohnungsbau? Im ersteren Falle handelt es sich um Subventionsmaßregeln zu Gunsten eines bestimmten Gewerbes, nämlich

---

dorf für 1 Million gebauten Arbeiterhäuser; Reinke in der deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege Band 33 Heft 1 S. 153.

[1] Jahresbericht des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens pro 1900.

des spekulativen Baugewerbes, in letzterem um eine Subvention der Konsumenten, welchen der gemeinnützige Wohnungsbau zu gute kommt.

Die als Prämien auch für den gewerbsmäßigen Wohnungsbau und Wohnungsbesitz wirkenden Mittel, welche in Betracht kommen, sind im wesentlichen die folgenden: Verbilligung der Anlage- und Herstellungskosten von Arbeiterwohnungen (ganzer oder teilweiser Erlaß der Straßenbaukosten und Baupolizeigebühren, Erlaß der Stempelkosten und Umsatzsteuer beim Ankauf von Grundstücken behufs Erbauung von Arbeiterwohnungen, Abstufung der baupolizeilichen Vorschriften je nach der Größe der Häuser), sodann Verminderung der jährlichen Abgaben von Arbeiterhäusern (Verminderung oder Erlaß der Gebäudesteuer von Häusern mit kleinen Wohnungen, stufenweise Berechnung der Wasser- und Kanalkosten, sodaß vom Arbeiterhause die geringsten Taxen zu zahlen sind u. s. w.), kurz, hierunter fallen alle die Mittel, welche der Baupolizei, der Gemeinde und dem Staate zur Verfügung stehen, ohne eine weitere Gegenleistung, als daß überhaupt gesunde und gute Arbeiterhäuser hergestellt und daß dieselben als solche benutzt werden. Die Erleichterungen sollen als Prämien dienen und gelten, so lange vorstehende Voraussetzung erfüllt ist. Indes ist von dieser allgemeinen Art der Unterstützung des Wohnungsbaues, also auch des gewerbsmäßigen, bisher wenig Gebrauch gemacht worden. Auf diesem allgemeinen Boden steht das französische Gesetz vom 13. November 1894 in Artikel 1 und 5, sowie das belgische Gesetz vom 9. August 1889 § 12 und 14 bezüglich der Grundsteuer sowie der Thür- und Fenstersteuern, die Eingabe des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens an das preußische Ministerium vom 15. Mai 1899, die Brochure von zur Nieden über die Gebäudesteuern, die Gebäudesteuerordnung von Köln vom 9. April 1900 § 4, der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung von Duisburg, betreffend den Erlaß der Straßenbaukosten vom 19. April 1898, die Bedingungen für die Subventionierung des Baues von Arbeiterwohnungen durch die Stadtgemeinde Mannheim unter B, endlich der Stadtverordnetenbeschluß von Köln, betreffend die Wasserkosten. Diesen Standpunkt teilt, wenn auch nicht klar ausgesprochen, der Beschluß des internationalen Wohnungskongresses in Paris 1900, indem er der Empfehlung vorgenannter Vergünstigungen den Zusatz gab: „Alle diese Formen der Nachhilfe müssen stets durch Gesetze, welche für alle gleich sind, aufgestellt werden“ [1]. Fraglich ist allerdings, ob diese Art der Unterstützung des allgemeinen Wohnungsbaues ausreichen wird. In

[1] Compte rendu et documents du congrès international des habitations à bon marché. Paris 1901, rue de la Ville l'Eveque, Seite 296, question VIII.

Mannheim hat sie jedenfalls nichts bewirkt (Beck S. 38). Eine gewisse Anregung werden solche allgemeine gemeindliche Erleichterungen der Erbauung von Arbeiterwohnungen auf die Dauer bewirken, zwar nicht nach der Richtung hin, daß die Wohnungen billiger werden, aber daß mehr Arbeiterwohnungen gebaut werden, weil das Verdienst aus der Rente solcher Häuser dadurch etwas höher wird. Die Befürchtungen der Bodenreformer, daß solche Verbilligungen des Hausbaues nur die Grundstückspreise erhöhen werden, können unter gewissen Umständen zur Wahrheit werden, aber nicht notwendig. Denn beim Kauf des Grundstücks steht noch nicht fest, ob ein Arbeiterhaus auf demselben gebaut wird. Gegenleistungen in Bezug auf Höhe der Miete, Maximalbelegung &c. dürfen allerdings nicht verlangt werden, denn solche Bedingungen geht die allgemeine Bauunternehmung nicht gerne ein, kann es auch im allgemeinen nicht, außerdem können sie nur schwer kontrolliert werden. Die einzige Gegenleistung dürfte sein Innehaltung der wohnungspolizeilichen Vorschriften.

Jedenfalls aber, so lange diese Mittel nicht allgemein angewandt sind, ferner so lange dieselben da, wo sie angewandt sind, nicht den gewünschten Erfolg haben, bedarf es einer noch weitergehenden Anregung, um die nötige Zahl neuer Arbeiterwohnungen zu erhalten, nämlich billiges und ausreichendes Geld. Naturgemäß kann aber dies nicht Jedem zur Verfügung gestellt werden, sondern nur demjenigen, der gewisse Gegenleistungen übernimmt und das ist das, was man im allgemeinen „gemeinnützigen Wohnungsbau" nennt, ohne daß aber dieser Begriff allgemein in demselben Sinne gebraucht wird; noch weniger ist derselbe überall gesetzlich fixiert[1]. Derselbe wird daher auch verschieden gehandhabt, wie unten im einzelnen näher dargelegt werden wird. Gegenüber den Angriffen aber, die gegen die Unterstützung des „gemeinnützigen Wohnungsbaues" geltend gemacht werden, ist es doppelt notwendig, daß dieser Begriff genau umschrieben und daß namentlich bei der Kreditgewährung der Charakter der Gemeinnützigkeit genau geprüft wird.

---

[1] Mit Recht betont Professor Adolf Wagner in „Wohnungsnot und städtische Bodenfrage", Berlin, D. Harwitz Nachfolger (Sociale Streitragen Heft XI Seite 11), daß leichte Kreditgewährung an jedwede Art von Grundstücks- und Wohnungsspekulation das Übel nur vermehre, indem dadurch die Bodenpreise nur erhöht werden. Ähnlich äußert sich Adickes in dem Verwaltungsbericht der Stadt Frankfurt von 1900 Seite XII flgde., indem er an die Kreditgewährung aus der Städtischen Baukasse erhebliche Gegenleistungen und Beschränkungen zu knüpfen vorschlägt: Beleihung nur von Erbbaurecht auf städtischen Grundstücken, besondere Bestimmungen beim Verkaufe des Erbbaurechts, Bevorzugung von Eigenhäusern vor Mietshäusern, Rückkaufsrecht der Stadt nach 30 Jahren, Kontrolle der Benutzung der Häuser.

Begriff der gemeinnützigen Bauthätigkeit.

Wie die Invaliden-Versicherungsanstalten, die in Deutschland die Hauptgeldquellen für die gemeinnützige Bauthätigkeit sind, wie die belgischen und französischen Sparkassen den Begriff der Gemeinnützigkeit zu fixieren suchen, ist in den betreffenden Abschnitten dargelegt. Hier soll versucht werden, zu einem allgemeinen Begriff der Gemeinnützigkeit zu gelangen.

Die Gemeinnützigkeit muß sich äußern in finanzieller, bautechnischer und socialer Richtung: Es darf nur ein mäßiger Gewinn aus dem Hausbau, der Hausmiete, und dem Hausverkauf gemacht werden, das Haus muß äußerlich architektonische Durchbildung und innerlich eine gute Grundrißentwicklung aufweisen, sodann muß die Wohnung in ihrer inneren baulichen Einrichtung und in ihrer Benutzung allen berechtigten hygienischen und moralischen Ansprüchen genügen; es muß Vorsorge getroffen werden, daß die Häuser und Grundstücke möglichst dauernd der Spekulation entzogen werden; es muß ferner die Wohnung nicht nur dem Arbeiter eines einzelnen Werkes oder weniger bestimmter Werke oder weniger bestimmter Arbeitgeber zustehen, es darf also mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht auch das Wohnungsrecht aufhören. Es muß ferner die Innehaltung dieser Bestimmungen dauernd gesichert und endlich die Kontrolle über die Innehaltung dieser Bedingungen leicht möglich sein.

Hieraus folgt, daß die Herstellung durch Private, insbesondere die Herstellung von Miethäusern durch Arbeitgeber für ihre Arbeiter kaum den Anspruch auf Gemeinnützigkeit erheben kann. Auch der einzelne Arbeiter, der für sich ohne Vermittelung eines gemeinnützigen Bauvereins ein Haus baut, thut, streng genommen, nichts Gemeinnütziges. Indes wenn derselbe sich gewissen Beschränkungen unterwirft, so pflegt man doch die Herstellung des Eigenhauses durch den Arbeiter als gemeinnützig zu bezeichnen, weil doch die Zahl der guten und billigen Wohnungen dadurch vermehrt wird. Die Kontrolle der zu stellenden Bedingungen ist ja freilich schwierig, wenn zwischen dem Arbeiter und der das Geld leihenden Bank kein Zwischenglied besteht.

Diese Beschränkungen[1] sind:

a) bauliche. Das Haus muß ein wirkliches Arbeiterhaus d. h. ein kleines Haus sein für den Eigentümer und höchstens noch eine Arbeiterfamilie als Mieter. Die Baukosten dürfen eine gewisse Höhe, etwa 6000 Mark, nicht übersteigen. Die Anzahl der Zimmer muß demnach eine beschränkte

[1] Näheres hierüber in einem Musterkaufvertrag des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens.

sein. Jede der bewohnenden Familien muß die erforderlichen Nebenräume haben (Abort, Anteil an Keller, Speicher, Waschküche). Das Haus muß auch in diesem baulichen Zustande bleiben, darf also nicht vergrößert werden.

b) Benutzungsbeschränkungen. Das Haus darf nur zu Wohnzwecken dienen und zwar für den Arbeitereigentümer und noch einen Mieter.

So lange diese Bedingungen erfüllt sind, kann die Gemeinnützigkeit als erfüllt angesehen werden. Bei Veränderung der Verhältnisse, also namentlich beim Verkauf muß das Vorhandensein derselben neu konstatiert werden. Eventuell werden alsdann die laufenden Begünstigungen seitens der Gemeinde in Bezug auf Steuern u. s. w., die Beleihung zu günstigerem Zinsfuß seitens der beleihenden Bank aufhören, die bereits erlassenen einmaligen Straßenbaukosten nachzufordern sein. Letzteres Rückforderungsrecht wird also grundbuchlich einzutragen sein.

Bei Herstellung der Häuser durch Bauvereine jeder Rechtsform, Genossenschaften, Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Korporationen u. s. w. ist die finanzielle Gemeinnützigkeit am einfachsten zu konstatieren, wenn sie die Bestimmungen des Preußischen Stempelgesetzes vom 31. Juli 1895 § 5 g und des Art. 86 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuche in das Statut aufnehmen[1]. Eine solche Beschränkung schließt von selbst willkürliche Mietssteigerungen und größeren Gewinn aus. Besser wäre die Bestimmung noch, wenn in den citierten Gesetzen an Stelle von „unbemittelten Personen“ stände „Arbeiterfamilien“ und wenn der Schlußsatz hieße „der etwaige Überschuß muß wieder im Sinne des Statuts zu gemeinnützigen Wohnungszwecken Verwendung finden“. Das geldgebende Kreditinstitut wird im allgemeinen sich damit begnügen können, daß die obengenannten Beschränkungen im Bau und Benutzung — wozu noch die Verkaufsbeschränkung hinzutritt — des Hauses ihm gegenüber als obligatorische gelten, so daß als Folge der Übertretung lediglich Kündigung der Hypothek und Nachforderung eines gewissen

[1] Von Stempelsteuer und Gerichtskosten sind befreit „Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Statut die an die Gesellschafter zu verteilende Dividende auf höchstens 4% ihrer Anteile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwert ihrer Anteile zusichert, den etwaigen Rest des Anstaltsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt“.

Zins-Prozentsatzes eintritt. Der Bauverein dagegen wird beim Verkauf an Arbeiter diese Bedingungen dinglich machen müssen durch Eintragung in das Grundbuch. Unter dem Abschnitt „Thätigkeit der Invaliden-Versicherungs-Anstalten" ist hierüber das nähere ausgeführt. Am einfachsten ist der Charakter der Gemeinnützigkeit zu wahren und zu konstatieren bei solchen Häusern, welche nicht ins Eigentum der einzelnen Arbeiter übergehen, sondern stets Eigentum eines Bauvereins bleiben, dessen Statuten dem § 5 des preußischen Stempelgesetzes entsprechen. Hierbei wird nur darauf zu achten sein, daß der billige Kredit nicht dazu dient, den einzelnen Mietern ganz besonders billige Wohnungen zu schaffen, was bei einer Verzinsung des eigenen Kapitals mit 4 % unter günstigen Verhältnissen wohl möglich wäre. Vielmehr soll Zweck der Genossenschaft sein, den Arbeitern für den sonst üblichen Aufwand eine geräumigere, bessere Wohnung zu liefern und so allmählich dieselben an bessere Wohnungen zu gewöhnen. Es darf also das Haus nur von der beim Bau vorgesehenen Anzahl von Familien bewohnt werden.

Weitere Gründe für die Unterstützung der gemeinnützigen Bauthätigkeit.

Bei Innehaltung dieser Bedingungen aber verdient die gemeinnützige Bauthätigkeit jede Unterstützung, weil sie die Arbeiter die Wohlthaten einer guten Wohnung schätzen, eine gute Wohnung gut benutzen lehrt und so zu besseren Wohnsitten erzieht, weil sie ferner durch ihre meist mustergültigen Grundrisse und Fassaden der Privatbauthätigkeit zum Muster und zur Nachahmung dient, weil die gemeinnützige Bauthätigkeit Sparsamkeit und Familiensinn in den Arbeiterkreisen anregt und ihre wirtschaftliche Lage bessert, weil sie infolge der Beschränkung ihres Gewinnes billige und der Steigerung nicht unterliegende Mieten festsetzen kann, und den Arbeitern ein dauerndes Heim bietet, ferner weil sie die ganze Wohnungsfrage in Fluß hält und endlich, weil sie für die wünschenswerten weiteren gesetzlichen Maßnahmen und für die Maßnahmen der Gemeinden in Bauordnung und Baupolizei die erforderlichen Erfahrungen sammelt. Insbesondere werden die den Bauvereinen unter der Bedingung der Erbauung „kleiner" Häuser und der Erhaltung der „kleinen" Häuser als solcher erteilten Vergünstigungen in Bezug auf Straßenbaukosten vorbildlich wirken können. Denn das was als allgemeines Ziel für alle städtischen Häuser von Hygienikern und Technikern angestrebt wird: weiträumige Bebauung und Schaffung kleinerer Häuser, mehr Luft und Licht, Abstufung der Berechnung der Straßenbaukosten, der Kanalbeiträge je nach der Größe und Zweckbestimmung der Häuser — ob herrschaftliche oder

Arbeiterhäuser — wird durch die Erfahrungen der Bauvereine als allgemein durchführbar bewiesen. An die Abstufung der Straßenkostenberechnung wird sich dann auch leicht die abgestufte Berechnung der Gebäudesteuer, der Wasserkosten ꝛc. anschließen können.

Die gemeinnützige Bauthätigkeit thut so Pionierdienste für die Lösung der Wohnungsfrage überhaupt; sie sammelt Erfahrungen für Gesetzgebung und Verwaltung; was bei ihr zunächst versucht wird, kann später verallgemeinert werden.

Was ferner als zu erstrebendes Ziel jeder Wohnungsreform hingestellt wird[1]: Ausschluß der ungesunden Boden- und Preisspekulation und des verteuernden Zwischenhandels, Trennung des eigentlichen Baugewerbes von der Bauspekulation, Befreiung des Bauunternehmers von der ungesunden Spekulation, Überführung und Belassung des Hausbesitzes in der Hand der Konsumenten: das leistet heute schon die gemeinnützige Bauthätigkeit, indem sie die von ihr erstellten Miethäuser in dauerndem Eigentum behält, dieselben also aus dem Spekulationsmarkt nimmt, und indem sie die kleinen Eigentumshäuser mit den dinglichen verkehrserschwerenden Beschränkungen in Bau, Benutzung und Veräußerung belastet. Die gemeinnützige Bauthätigkeit schafft dauernde, leistungsfähige, nicht spekulierende Hauseigentümer, sie schafft die erforderliche Organisation des Geldes und der Konsumenten, sie führt die etwa ihr zufließenden „Subventionen" wirklich den Konsumenten und nicht der Spekulation zu. Die gemeinnützige Bauthätigkeit ist bereits gesund, die gewerbsmäßige Bauthätigkeit soll erst gesund gemacht werden. Die gemeinnützige Bauthätigkeit vermeidet einen der Hauptkrebsschäden der privaten Bauthätigkeit, wie Adickes es in seinem Vortrage in Frankfurt a. M. im April 1900 richtig bezeichnete, nämlich „den Zusammenhang zwischen Land- und Häuserspekulation und Geldbeschaffung zum Bauen, besonders des letzten Drittels oder Viertels. Die Verbindung von nichtsbesitzenden Bauunternehmern mit Leuten, die viel Geld und eine gewisse Neigung zum Halsabschneiden haben, erschwert den ehrlichen Unternehmern die Konkurrenz und verteuert das Bauen". Die gemeinnützige Bauthätigkeit wirtschaftet dem gegenüber durchaus solide, sie ist ein ehrlicher, solider Bauunternehmer, der seine Bauhandwerker bezahlt und nur baut, wenn er das ganze Geld zusammen hat. Es ist also wirksame Gegenwartspolitik, wenn man die gemeinnützige Bauthätigkeit behördlich anregt, sie fördert, an sie

[1] Adickes im städtischen Frankfurter Magistratsbericht pro 1899 Seite XIX. Stübben u. Adickes in Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege Bd. 33 Heft 1 Seite 163 und Seite 186. Brandts im Centralblatt für öffentliche Gesundheitspflege. Bonn, 20. Jahrgang, 1. und 2. Heft Seite 20.

anknüpft, mit ihr gemeinsam arbeitet. Einen je höheren Prozentsatz der erforderlichen Wohnungen die gemeinnützige Bauthätigkeit liefert, desto eher ist das Ziel erreicht. Auf diesen praktisch-nüchternen Standpunkt stellt sich auch der oben abgedruckte preußische Ministerialerlaß vom 19. März 1901.

Ein weiterer Grund für die finanzielle Unterstützung der gemeinnützigen Bauthätigkeit ist folgender: Es ist durch die Erfahrung bewiesen, daß gemeinnützige Bauvereine dann nicht entstehen, wenn nicht innerhalb eines Verwaltungsgebietes von der Größe etwa einer preußischen Provinz ihnen als Geldquelle ein bankartiges Institut zur Verfügung steht, welches zu etwas günstigeren als den allgemein üblichen Bedingungen ihnen das Geld zur Verfügung stellt, auf welches die Bauthätigkeit auch bei schwierigen Geldverhältnissen rechnen kann, und welches endlich der gemeinnützigen Bauthätigkeit mit Rat und That zur Seite steht. Umgekehrt aber ist der Zinsunterschied von $^1/_2$—$^3/_4$ % ausreichend, um zur Anregung zu dienen. Beides beweist hinreichend die Erfahrung in Belgien und in denjenigen deutschen Invalidenversicherungsanstalten, welche systematisch in der Wohnungsfrage arbeiten (u. a. Hannover, Rheinprovinz, Hessen-Kassel u. s. w.). Ganz gewiß könnte die gemeinnützige Bauthätigkeit genau dieselben Zinsen zahlen, wie die allgemeine Bauthätigkeit, denn der kleine Zinsgewinn wird meist durch die üblichen Amortisationsquoten mehr wie wett gemacht. Aber der kleine Zinsgewinn regt eben an und bringt allmählich große Reserven hervor, die aber wieder dem gemeinnützigen Wohnungsbau zufließen, da sie ja nicht unter die Mitglieder verteilt werden dürfen. Würden z. B. die gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz heute liquidieren, ihre Häuser und Grundstücke verkaufen, ein ganz bedeutender Gewinn würde herauskommen. Aber der Gewinn soll eben nicht verteilt werden, sondern dem gemeinnützigen Wohnungsbau dauernd erhalten werden, und so einen stiftungsartigen Charakter erhalten. Es werden durch den gemeinnützigen Wohnungsbau stabile Verhältnisse geschaffen und für dasselbe Geld kann erheblich mehr geliefert werden. Darin liegt wieder für die Arbeiter selbst der Anreiz, den gemeinnützigen Bauvereinen beizutreten. Dazu kommt, daß die allgemeine Bauthätigkeit in der Ausnutzung der Räume keinerlei Beschränkung, als höchstens derjenigen, welche die hier und da erst allmählich einsetzende Wohnungsinspektion verlangt, unterliegt, im übrigen aber so viele Familien und Bewohner in das Haus nimmt, wie es eben geht, um recht viel Miete herauszuschlagen, daß dagegen die gemeinnützige Bauthätigkeit gerade der Überfüllung entgegenarbeitet. Sie könnte also durch Beiseitesetzung dieser Grundsätze leicht mehr Einnahme machen. Aus all diesen Gründen ist ersichtlich, daß gewiß die gemeinnützige Bauthätigkeit finanziell

ebenso arbeiten könnte, wie die allgemeine Bauthätigkeit. Aber gerade das soll und will sie nicht, sie will und soll mehr leisten. Dazu kommt, daß die gemeinnützigen Bauvereine und insbesondere diejenigen, in welchen Arbeitgeber, Arbeiter und Behörden gemeinsam arbeiten und verwalten, ganz erheblich zur Ausgleichung socialer Gegensätze und zur socialen Annäherung beitragen. Endlich bahnt die Wohnungsvermehrung durch die gemeinnützige Bauthätigkeit die wirksame Durchführung der Wohnungspolizei an. Die letztere kann nicht durchgeführt werden, wenn nicht für die aus den baulich schlechten oder überfüllten Wohnungen ausgewiesenen Familien neue Wohnungen erstehen.

Aus principiellen Gründen werden nun gegen diese „Subventionen" der gemeinnützigen Bauthätigkeit Einwendungen erhoben; es wird gewarnt, dieselben nur vorsichtig anzuwenden[1]. Die Warnungen sind berechtigt. Indes dieselben sind nicht von großer Bedeutung, weil der Begriff „Vergünstigungen" nicht überall gleichmäßig angewendet wird. Auch Adickes hält die Anregung zu privater und genossenschaftlicher Thätigkeit, die persönliche Mitwirkung der Bürgermeister und Stadtbaumeister mit gemeinnützigen Bauvereinen, sowie die finanzielle Mitwirkung der Gemeinden an den gemeinnützigen Bauvereinen auf streng wirtschaftlicher Grundlage für durchführbar und bedenkenfrei. Eine solche persönliche und finanzielle Mitwirkung der Gemeinde an den Bestrebungen der gemeinnützigen Bauthätigkeit (insbesondere also Gewährung von II. Hypotheken zum Selbstkostenpreis, Garantie für Hypotheken gegenüber einer geldleihenden Bank) wird in den allermeisten Fällen völlig genügen, eine solche Mitwirkung ist eine sehr wirksame Subvention und ausreichend zur Anregung und Ermutigung der gemeinnützigen Bauthätigkeit. Die übrigen, in manchen Gemeinden üblichen Formen der Subvention — wie Erlaß von Steuer und Stempellasten, von Straßenkosten — sind nicht so wesentlich. Teilweiser Erlaß von Straßenkosten beim Bau kleiner Häuser, sowie Anpassung der heute durchweg auf große Häuser zugeschnittenen baupolizeilichen Vorschriften — massive Treppenhäuser, Steigungsverhältnis, Breite der Treppen, Flurbreite u. s. w.[2] — an kleine Häuser kann man schon nicht mehr Subvention nennen, weil als Gegenleistung gegen diese Subvention eben der Bau kleiner Häuser verlangt und geleistet wird.

Aber selbst gegen diese Arten der Mitwirkung der Gemeinden an der gemeinnützigen Bauthätigkeit werden in manchen Stadtvertretungen Bedenken

---

[1] Adickes an den citierten Stellen.

[2] Cf. Stübben an der citierten Stelle S. 165 fg.

erhoben. Die Worte „Privilegien", „Subventionspolitik" zu Gunsten ei[n]. Klasse der Bevölkerung sind indes nicht durchschlagend. Denn öffentliches Ei[n]greifen in wirtschaftliche Verhältnisse ist in diesem Sinne stets Subventions[-]politik. Staat und Gemeinde greifen recht oft durch scharfe Subventio[n] ein. Die ganze Eisenbahnfrachttarifpolitik ist ein solches Eingreifen; Schutzzöll[e] auf Eisen und Getreide, Zuckerausfuhrprämien sind sehr starke Subventionen zu Gunsten einzelner Erwerbszweige. Ferner alle Gemeindeeinrichtungen kommen schließlich immer vorzugsweise einer bestimmten Bevölkerungsklasse zu gute. Städtische Hafenanlagen und Handelsschulen mit städtischen Zu-schüssen dienen zunächst nur dem Handelsstande, Volksschulen dienen im wesentlichen der ärmeren Bevölkerung, höhere Bildungsanstalten, städtische Theater und Konzertsäle der besser gestellten Bevölkerung. Hiernach wäre also selbst eine Subventionierung des Baues kleiner Wohnungen nichts Un-geheuerliches, selbst wenn die Subvention in ihrem Effekt sich teilte zwischen dem Produzenten und dem Konsumenten.

Die oben angeführten Gründe rechtfertigen neben der Mitwirkung der Gemeinde an der gemeinnützigen Bauthätigkeit die Notwendigkeit einer be-sonders gearteten öffentlichrechtlichen, mit Ausschluß von Gewinn arbeitenden Volkshypothekenbank für die gemeinnützige Bauthätigkeit. Mangels einer besonderen Bank haben die deutschen Invalidenversicherungsanstalten zum großen Teil diese Aufgabe übernommen. Eine solche Bank muß folgenden Ansprüchen genügen:

1. Es muß sicher sein, daß überhaupt Geld immer zu haben ist, auch dann, wenn sonst das Geld teuer ist; die gemeinnützige Bauthätigkeit muß nicht genötigt sein, bei allen möglichen Banken auf Suche nach Geld zu gehen.
2. Etwas billigerer Zinsfuß als der übliche behufs Anregung; derselbe muß aber selbstredend so hoch sein, daß die ausleihende Bank keinen Schaden erleidet.
3. Amortisationszwang behufs Ausgleichs des billigen Zinsfußes und behufs Beschaffung von Reserven.
4. Unkündbarkeit des Darlehens, so lange die Gemeinnützigkeit gewähr-leistet ist, als Gegenleistung gegen den Amortisationszwang und im Interesse der Ständigkeit der Finanzierung und der Mieten.
5. Beleihung bis zu mindestens 70 % des Wertobjektes.
6. Anleitung der gemeinnützigen Bauvereine durch Lieferung von Statuten, sachgemäßen Bauplänen 2c.; hierdurch wird die geldgebende Bank nicht nur der wirtschaftliche sondern auch der sachverständige, sociale Mittelpunkt der gemeinnützigen Bauthätigkeit ihres Bezirks.

Hat der gemeinnützige Wohnungsbau dem allgemeinen Wohnungsbau schädliche Konkurrenz gemacht oder bedroht er seine Leistungsfähigkeit?

So befürchten die Hausbesitzer und so wird auch von manchen Stadtvertretungen und Socialpolitikern befürchtet[1]. Durch Thatsachen läßt sich diese Behauptung bis jetzt nicht beweisen und ob die Befürchtung in der Zukunft eintritt, kann kein Mensch wissen. Für Belgien gilt eher das Gegenteil als erwiesen. Dort sind in einem Lande von ca. 6½ Millionen Einwohnern mit großer industrieller Entwicklung in 10 Jahren seitens der Sparkasse 30 Mill. Frcs. größtenteils zu 3 % dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt worden; man hat nie etwas davon gehört, daß dort die allgemeine Bauthätigkeit sich von den Arbeiterwohnungen zurückgezogen hätte. Es giebt nicht einmal Hausbesitzervereine, welche gegen die gemeinnützige Bauthätigkeit und die Thätigkeit der Sparkasse agitieren.

Für Deutschland sind die Anfänge noch zu neu, sie können noch garnicht wirken. Außerdem aber sind im Verhältnis zum Gesamtbedarf die Leistungen der gemeinnützigen Thätigkeit so gering, daß sie garnicht in Betracht kommen können. Die rheinische Versicherungsanstalt führt seit wenigen Jahren jährlich etwa 4 Millionen Mark dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu; das bedeutet, da die Beleihung der Versicherungsanstalt durchweg zu ⅔ erfolgt, eine Gesamtkapitalanlage im gemeinnützigen Wohnungsbau von ca. 6 Millionen Mark. Hiermit können etwa 1500 Wohnungen à 4000 Mark hergestellt werden. Kann das bei den vielen alten schlechten Wohnungen, die allmählich verschwinden müssen, und bei einer Zunahme der Bevölkerung von jährlich ca. 100 000 Personen überhaupt in Betracht kommen? Es bleibt eben für die privaten Bauunternehmer der weitaus größte Teil zu decken. Aber selbst wenn man nicht den Durchschnitt zu Grunde legt, sondern bestimmte Städte befragt, in welchen die gemeinnützige Bauthätigkeit älter ist und Erhebliches geleistet hat z. B. Duisburg, Frankfurt, Rheydt, Gladbach, Barmen, Hannover u. s. w., so wird nicht bewiesen werden können, daß durch die Thätigkeit der gemeinnützigen Bauvereine die allgemeine Bauthätigkeit sich vom Arbeiterwohnungsbau zurückgezogen hat. Das Gegenteil beweist M.-Gladbach, eine Stadt von heute — 1900 — 58 000 Einwohnern. Hier hat die gemeinnützige Aktienbaugesellschaft in 27jähriger Thätigkeit 508 Häuser für 1005 Familien mit ca. 5500 Personen hergestellt.

[1] Stübben a. a. O. S. 163; Referate von Picot in actes du congrès international des habitations à bon marché. Bruxelles. Hayez 1897, S. 403—414, sowie in compte rendu du congrès international des habitations à bon marché. Paris rue de la Ville-l'Eveque 1900. S. 268.

Diese Gesellschaft beherbergt also nahezu ein Sechstel der ganzen Arbeiterschaft. Trotzdem hat in M.-Gladbach die Bauthätigkeit sich nicht von den Arbeiterwohnungen zurückgezogen, der Wohnungsmangel ist dort, obschon die Bevölkerung sich stark vermehrt hat, — von 1890 bis 1900 von 49 628 bis 58 014 —, nicht größer, eher geringer, als anderwärts. Es ist eben hierbei zweierlei zu beachten. Einmal haben die gemeinnützigen Bauvereine erst eingesetzt, als die Not bereits groß war, als die Privatbauthätigkeit bereits versagt hatte, sodann verkennen die Hausbesitzervereine vielfach die Tendenz der gemeinnützigen Bauvereine. Letztere bauen ausschließlich für „Arbeiter". Erstere aber haben als Mitglieder weniger die Eigentümer von „Arbeiterwohnungen" als vielmehr von Wohnungen des „Mittelstandes". Diese können doch nicht durch die gemeinnützigen Bauvereine geschädigt werden. Endlich ist es eine offenkundige und allenthalben beobachtete Thatsache, daß die Mieten in den letzten 5—10 Jahren, also gerade in der Zeit, in welcher die gemeinnützige Bauthätigkeit in Deutschland eingesetzt hat, allenthalben zur großen Freude der Hausbesitzer gestiegen sind und zwar ganz ohne Unterschied, ob gemeinnützige Bauvereine in den betreffenden Städten existieren oder nicht, und namentlich ohne Unterschied, ob es sich um die Mieten alter, abgenutzer, schlechter oder um die Mieten neuer guter Häuser handelt. Diese Thatsache allein schlägt alle Behauptungen von Schädigungen der privaten Hausbesitzer zurück.

Indes ist auch nicht zu befürchten, daß bei weiterer Entwickelung des gemeinnützigen Wohnungsbaues sich das Bauunternehmertum vom allgemeinen Wohnungsbau zurückziehen wird. Der Grund ist auch sehr einfach. Das Baugewerbe — Bauunternehmer, Ziegelfabrikant &c. — will arbeiten und verdienen. Arbeiterwohnungen aber sind immer nötig und deshalb wird der Unternehmer, wenn er keine andere lohnendere Beschäftigung hat, sich ganz von selbst dem Arbeiterwohnungsbau zuwenden. In den letzten Jahren allerdings stockte der Arbeiterwohnungsbau[1]; aber lediglich deshalb, weil die Bauunternehmung in anderen Objekten — Fabriken &c. — lohnendere Beschäftigung fand, weil sie bei den Kreditinstituten nicht mehr das nötige Hypothekengeld für Arbeiterhäuser fand und weil Löhne und Materialpreise hoch standen. Das eigentliche Baugewerbe sollte eher den gemeinnützigen Wohnungsbau dankbar begrüßen; denn bei ihm ist es der einfache Beauf-

[1] Genau dieselbe Beobachtung wurde in England gemacht. Rostand und Picot wollten das an der angeführten Stelle auf dem Kongreß von 1900 auf das Eingreifen des Londoner Grafschaftsrats zurückführen, die Sache wurde aber von David Waterloo Seite 267 ganz richtig aufgeklärt. Ebenso Frhr. von Oppenheimer, „Die Wohnungsnot und Wohnungsreform in England." Leipzig 1900, Seite 124.

tragte, der für seine Arbeit glatte Bezahlung findet und sich um die Verwertung des Objekts nicht mehr zu bekümmern braucht. Durch den gemeinnützigen Wohnungsbau wird die Produktion vermehrt und das Baugewerbe hat so viel mehr lohnende Beschäftigung.

Ebenso kann der städtische „Grundbesitzer" von vermehrter Bauthätigkeit und namentlich von der soliden Bauthätigkeit gemeinnütziger Vereine nur Nutzen haben. Denn je mehr gebaut wird, desto mehr solide Käufer für seine unbebauten Grundstücke giebt es, desto schneller kann er seine Grundstücke verkaufen. Anders liegt die Sache allerdings beim „Hausbesitzer", der mit dem Bauunternehmer und mit dem Grundbesitzer nicht notwendig identisch ist. Ihm zieht möglicherweise ein solider Mieter aus, der eine Bauvereinswohnung bezieht. Liefert aber der Hausbesitzer eine gute Wohnung, so wird er sofort Ersatz haben. Ist sein Haus ein altes, schlechtes mit veralteten Einrichtungen, so kann er möglicherweise seine Wohnung vorübergehend leer haben. Indes bei dem stets und überall vorhandene Mangel an kleinen Wohnungen wird auch sogar die alte schlechte Wohnung bald vermietet sein. Erst wenn einmal ein Überfluß an guten kleinen Wohnungen eingetreten sein sollte, wird der Hausbesitzer vielleicht Schaden haben. In demselben Augenblicke aber wird die Wohnungspolizei die schlechten alten Wohnungen unterdrücken können — was sie bis jetzt in Deutschland wegen des Mangels an Ersatzwohnungen nicht konnte — und dann ist sofort wieder Mangel. Die Erfahrung in anderen Ländern, selbst in Frankreich mit seiner kaum wachsenden Bevölkerung beweist, daß stets Mangel an kleinen, guten und billigen Wohnungen ist.

II. Die Geldquellen der gemeinnützigen Bauthätigkeit im allgemeinen.

Wenn in größerem Umfange auf gemeinnützigem Boden Arbeiterwohnungen entstehen sollen, ist dreierlei erforderlich.

Erstens ist notwendig Geld, zu billigem Zinsfuß und in coulanter Weise den gemeinnützigen Bestrebungen dargeboten.

Zweitens müssen in denjenigen Orten, in welchen das Bedürfnis nach guten, billigen Arbeiterwohnungen besteht, Organe, hilfsbereite Hände sein, welche die gemeinnützigen Bestrebungen ins Leben rufen, sowie das zur Verfügung stehende Geld in finanziell vorsichtiger und social richtiger Weise zur Verwendung bringen. Als solche Organe kommen in Betracht:

die Gemeinden und Kreise,

die gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften jeder

Rechtsform, möglichst unter finanzieller Beteiligung der Gemeinde[1],

die öffentlichen Sparkassen und genossenschaftlichen Darlehnskassen,

die preußischen Specialkommissare als Organe der Rentenbanken.

Drittens ist erforderlich, daß für einen räumlich nicht zu großen Bezirk, etwa von dem Umfang einer preußischen Provinz, eine freie Vereinigung aller Interessenten des Arbeiterwohnungswesens, also: der gemeinnützigen Bauvereine, der staatlichen und kommunalen Behörden, sowie der geldgebenden Behörden sich bilde, welche die Wohnungsbewegung in ihren Bezirken in Fluß zu halten hat.

Was die Geldbeschaffung anlangt, so müssen selbstverständlich die gemeinnützigen Bauvereine aus eigenen Mitteln eine finanzielle Grundlage für ihre Thätigkeit schaffen, sie bedürfen aber außerdem noch Geld von anderer Seite.

Nun würde es sowohl zur dauernden Erhaltung der Häuser gemeinnütziger Bauvereine für ihren ursprünglichen Zweck, als auch zur Vereinfachung

---

[1] Die Frage, ob für Bauvereine die Form der Aktiengesellschaft oder der eingetragenen Genossenschaft das bessere sei, ist auf der Hauptversammlung der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen 1899 des längeren erörtert worden.

Die Genossenschaft hat:

a) für sich leichtere Vergrößerung des Kapitals, indem durch Zutritt von Genossen oder Übernahme weiterer Geschäftsanteile ohne weitere Beschlußfassung sich das Kapital vergrößert, während es bei der Aktiengesellschaft hierzu eines besonderen Beschlusses bedarf;

b) dagegen ist bei der Genossenschaft gefährlich die Kündbarkeit der Geschäftsanteile, namentlich wenn es sich um Genossen mit vielen Geschäftsanteilen handelt. Praktisch ist diese Gefahr allerdings noch nicht geworden. Um dieselbe zu vermeiden, ist es besser, daß der einzelne Genosse an Stelle der Übernahme vieler Geschäftsanteile das Geld auf Obligationen giebt, welche für eine Reihe von Jahren unkündbar sind.

c) Bei der Genossenschaft können die Arbeiter bei der Verwaltung selbst mehr mitwirken. Bei der Aktiengesellschaft ist der Anteil für den Arbeiter zu hoch, sodaß er nicht leicht Aktionär werden kann. Allerdings können im Aufsichtsrate einer Aktiengesellschaft auch Arbeiter sitzen, die nicht Aktionäre sind, und es kann ihnen also auf diese Weise eine Mitwirkung gesichert werden, der Arbeiter wird hier aber stets das Gefühl haben, daß er nicht gleichberechtigt sei.

d) Andererseits sind Arbeiter allein in der Regel nicht imstande, die Geschäfte einer Baugenossenschaft zu führen und finanziell genügend auszubauen. Dazu reichen weder ihre Geldmittel, noch ihre Geschäftskenntnisse aus.

Im allgemeinen neigt man heute aus ethischen Gründen zu der Genossenschaft, bestehend aus Arbeitern, Arbeitgebern, sonstigen wohlhabenden Leuten, Arbeiterfreunden und Vertretern der Gemeinde.

des Geschäftsverkehrs der Vereine selbst am besten sein, wenn die im Schlußabschnitt verlangten öffentlichen Volkshypothekenbanken eingerichtet würden. Da indessen diese Bestrebungen bisher einen praktischen Erfolg noch nicht gehabt haben, so ist vorläufig noch das Augenmerk auf die jetzt bereits zugänglichen Geldquellen zu richten. Als solche kommen besonders in Betracht die Landesversicherungsanstalten und sonstigen als Träger der Invalidenversicherung zugelassenen besonderen Kasseneinrichtungen (Eisenbahn-Pensionskassen, Knappschaftskassen), die gesetzlichen Berufsgenossenschaften, die Pensionskasse für Beamte und Arbeiter der preußischen Staatsbahnverwaltung, der in Preußen seit 1895 entstandene sogenannte 20 Millionenfonds, die preußischen Rentenbanken, die öffentlichen Sparkassen und der im bayerischen Landtage bewilligte 6 Millionenfonds, die privaten Versicherungsgesellschaften und Hypothekenbanken, Stiftungen. Alle diese Geldinstitute beleihen Arbeiterhäuser gegen Hypothekenbestellung. Die Preußische Eisenbahnpensionskasse, der Preußische 20 Millionenfonds, und der Bayerische 6 Millionenfonds kommen indes für die „gemeinnützige" Bauthätigkeit kaum in Betracht, weil diese Geldquellen wesentlich nur den eigenen Arbeitern und Beamten zustehen, der Staat also in seiner Eigenschaft als Arbeitgeber die Geldmittel zur Verfügung stellt.

Einige Bauvereine haben die erforderlichen Gelder durch Ausgabe von Schuldverschreibungen, Aufnahme von Anleihen bei Arbeitgebern oder durch Annahme von Spareinlagen aufzubringen gesucht. Schuldscheine, die auf den Namen lauten müssen, weil das Bürgerliche Gesetzbuch die Ausgabe von Inhaberpapieren verbietet bezw. an die landesherrliche Genehmigung knüpft, sind u. a. in Berlin, Kassel, Erfurt und Köln ausgegeben worden. Für den Geldgeber, der einem Bauverein ein größeres Kapital anvertrauen will, bietet, abgesehen von der festen Verzinsung und von der allerdings beschränkten Beweglichkeit des eingelegten Kapitals, eine Schuldverschreibung natürlich eine viel größere Sicherheit als ein Geschäftsanteil. Denn im Falle des Konkurses tritt der Besitzer der Schuldverschreibung als Gläubiger auf, während derjenige, der durch Übernahme einer großen Zahl von Geschäftsanteilen die Genossenschaft unterstützt hat, nicht nur sein Kapital von vornherein verlieren kann, sondern auch noch außerdem in Höhe der übernommenen Geschäftsanteile für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet. Für die Genossenschaft hat die nach einem von vornherein festgesetzten Plan zu amortisierende Schuldverschreibung gegen den Geschäftsanteil den großen Vorteil, daß das zum Betriebe notwendige Kapital nicht zur Unzeit gekündigt werden kann, falls die Genossenschaft ihren Verpflichtungen nachkommt. Die Berliner Baugenossen-

schaft hat ein 4 prozentiges zu 105 rückzahlbares Anlehen in Höhe von Mk. 100 000 bei der Deutschen Bank aufgenommen. Dafür wurden Teilverschreibungen von Mk. 1000 und 500 mit Zinscoupons und Talons ausgegeben, rückzahlbar mit 1 Prozent Amortisation zuzüglich der ersparten Zinsen innerhalb 42 Jahren. Das Anlehen ist auf erste und zweite Hypotheken des Grundbesitzes der Berliner Baugenossenschaft aufgenommen. Die Deutsche Bank ist Pfandhalterin und da die Genossenschaft Häuser herstellt, welche in das Eigentum der Genossen übergehen, so ist in der Pfandurkunde bedungen, daß beim Übergang eines verpfändeten Hauses in den Besitz eines Genossen entweder gleichartige Grundstücke in Pfand gegeben werden oder außerordentliche Einlieferungen von Schuldverschreibungen zur Vernichtung geschehen müssen. Der Berliner Spar- und Bauverein hat Schuldverschreibungen zum Betrage von 250 000 Mark ohne hypothekarische Sicherheit ausgegeben. Diese Schuldverschreibungen haben folgenden Wortlaut:

Schuldverschreibung

des

Berliner Spar- und Bauvereins

eingetragener Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.

Serie I Nr. ......

über

Eintausend Mark deutscher Reichswährung.

Das Darlehn wird dem umstehend benannten Gläubiger mit jährlich vier vom Hundert in halbjährlichen Zielen am 2. Januar und 1. Juli jeden Jahres verzinst. Die Rückzahlung des Darlehns erfolgt bis spätestens den 2. Januar 1925. Schuldnerin ist berechtigt, das Darlehn jederzeit mit dreimonatlicher Frist zu kündigen; sie ist verpflichtet, vom 2. Januar 1901 ab von den Schuldverschreibungen Serie I, welche zusammen 250 000 Mark betragen, jährlich mindestens 10 000 Mark zu tilgen.

Im übrigen gelten die umstehend abgedruckten Bedingungen.

Berliner Spar- und Bauverein
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.

Die Schuldverschreibung Serie Nr. ...... lautend über 1000 Mark wird hierdurch ausgefertigt für ....

....

....

mit dem Bekunden, daß der Betrag dieser Schuldverschreibung mit Eintausend Mark heute gezahlt worden ist.

Berlin, den ....

Berliner Spar- und Bauverein
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.

Bedingungen,

unter denen umstehende Schuldverschreibung ausgegeben ist.

§ 1. Auf Grund des von dem Vorstande und dem Aufsichtsrate des Berliner Spar- und Bauvereins, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, in gemeinschaftlicher Sitzung am 20. Mai 1898 gefaßten Beschlusses werden 250 Stück auf den Namen lautende Schuldverschreibungen Serie 1 über je 1000 Mark, zusammen 250 000 Mark, ausgegeben.

§ 2. Der Berliner Spar- und Bauverein, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, führt eine Liste, in welche die Darlehnsgeber und deren etwaige Rechtsnachfolger eingetragen werden. Die Eintragung eines Rechtsnachfolgers erfolgt auf Antrag desselben, und ist nur dann zulässig, wenn bei Stellung des Antrags die Schuldverschreibung und die die Rechtsnachfolge ausweisenden Urkunden — schriftliche Übertragungserklärung (Cession), welche auf der Schuldverschreibung zu bewirken ist, Testament, Erbschein oder dergl. — mit vorgelegt werden. Die Umschreibung auf den Namen des Rechtsnachfolgers ist gleichzeitig mit der Eintragung in die Liste von der Schuldnerin auf der Schuldverschreibung zu vermerken. Zur Geltendmachung der Rechte aus dem Darlehnsvertrage ist der Schuldnerin gegenüber nur derjenige legitimiert, der in der Liste und auf der Schuldverschreibung als Gläubiger eingetragen ist.

§ 3. Der Betrag der Schuldverschreibung wird mit jährlich vier vom Hundert in halbjährlichen Zielen am 2. Januar und 1. Juli verzinst. Die Zinsen werden gegen Einlieferung der der Schuldverschreibung beigefügten Zinsscheine

bei der deutschen Centralgenossenschaft, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, zu Berlin

zahlbar gestellt.

§ 4. Der Schuldverschreibung sind halbjährliche Zinsscheine bis zum 1. Juli 1908 und eine Zinsleiste beigegeben. Die Ausgabe neuer Zinsscheine erfolgt gegen Rückgabe der Zinsleiste bei der Deutschen Centralgenossenschaft, eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, in Berlin.

§ 5. Die Zinsscheine verjähren mit Ablauf des vierten Jahres, welches auf dasjenige Jahr, in welchem sie fällig geworden sind, folgt. Die angewiesenen Zinsen verfallen damit zu Gunsten des Reservefonds der Schuldnerin.

§ 6. Die Verzinsung des Schuldbetrages hört mit dem Tage auf, an welchem die Schuldverschreibung zur Rückzahlung fällig wird. Mit der Schuldverschreibung müssen die zu derselben ausgegebenen Zinsscheine, die nach dem Fälligkeitstage der Schuldverschreibung fällig werden, zurückgegeben werden. Der Betrag der etwa fehlenden Zinsscheine wird behufs ihrer demnächstigen Einlösung an dem Kapitalbetrage der Schuldverschreibung gekürzt.

§ 7. Die Tilgung der in dieser Schuldverschreibung anerkannten Schuld erfolgt bis spätestens den 2. Januar 1925. Alljährlich, beginnend mit dem 2. Januar 1901, muß mindestens der fünfundzwanzigste Teil der Schuldverschreibungen der Serie I vernichtet werden.

Soll die Schuldverschreibung vor dem 2. Januar 1925 vernichtet werden, so ist der aus ihr Berechtigte von der Schuldnerin schriftlich, unter Festsetzung einer Frist von mindestens 3 Monaten, aufzufordern, die Schuldverschreibung nebst Zinsleiste und laufenden Zinsscheinen zur Einlösung einzureichen.

§ 8. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt bei der Deutschen Central-Genossenschaft, eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, zu Berlin.

§ 9. Für Kapital und Zinsen haftet der Berliner Spar- und Bauverein, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, mit seinem ganzen Vermögen.

Der Beamtenwohnungsverein zu Kassel hatte Ende 1899 Schuldscheine zum Betrage von 184 000 zu 3 1/2 Prozent und 200 000 zu 4 Prozent im Umlauf. Es besteht keine Pfandhalterschaft und die Tilgung geschieht jährlich mit 5 Prozent der Gesamtschuld durch Auslosung oder Einlösung von Stücken, die von Gläubigern zur Rückzahlung angeboten werden. Der Schuldner hat sich das Recht vorbehalten, mit vierteljähriger Kündigung die Schuldverschreibung jederzeit aufrufen zu können. Seit 1894 werden keine Schuldverschreibungen zu 4 Prozent mehr ausgegeben, sondern nur noch zu 3 1/2 Prozent, und von den ersteren wurden sogar Mk. 40 000 zurückbezahlt. Der Vorstand erklärt, daß er bei der Unterbringung seiner Schuldverschreibungen niemals auf Schwierigkeiten gestoßen sei, obgleich er sich mit der Ausgabe von Prospekten auf engere Kreise beschränkt habe. Hier ruht also die Sicherheit der Schuldverschreibung ausschließlich in dem Vermögen des Vereins und in der Solidarhaft seiner 600 Mitglieder, die bis jetzt etwa Mk. 480 000 an Geschäftsanteilen angesammelt haben. Auch die Baugenossenschaft in Erfurt hat Anteilscheine mit zwanzigjähriger Amortisation ausgegeben. Auch sie teilt mit, daß ihre Schuldverschreibungen leicht und ohne große Kosten zu begeben gewesen seien. Der Vollständigkeit wegen erwähnt seien noch die Schuldverschreibungen der Kolonie Ostheim bei Stuttgart, von denen Mk. 836 000 zu 3 Prozent umlaufen. Geklagt wird, daß die Auslosung der Schuldverschreibungen unter Teilnahme eines Notars alljährlich wiederkehrende und nicht unerhebliche Kosten verursache, was diese Geldquelle verteuere.

Bezüglich der Aufnahme von Spareinlagen und der Ansammlung von Geschäftsanteilen ist der Bau- und Sparverein in Hannover zu erwähnen, der schon Ende 1896 neben Mk. 523 000 Mitgliederguthaben Spareinlagen von Mk. 546 000 angesammelt hat. Auch die Berliner Baugenossenschaft

besaß Ende 1898 Mk. 200 000 Mitgliederguthaben und 109 000 Spareinlagen. Der Bau- und Sparverein in Hamburg verlangt, daß jedes Mitglied dem Verein mit 3 ½ Prozent verzinsliche Vorschüsse gewähren muß, und zwar Mk. 10 jährlich, sofern ihm eine Wohnung noch nicht überwiesen ist, und Mk. 10—40 jährlich je nach der Miete der ihm überwiesenen Wohnung. Diese Vorschüsse können während der Mitgliedschaft nicht zurückverlangt werden und die Genossenschaft hofft auf diese Weise ein volles Drittel ihres Anlagekapitals durch Spareinlagen der Mitglieder anzusammeln. Dieses Vorgehen erscheint durchaus nachahmenswert. Wer eine Wohnung hat, soll durch erhöhte Beiträge den übrigen Genossen auch zu einer solchen verhelfen. Dem gegenüber macht die Verwaltung des Berliner Bau- und Sparvereins geltend, daß die Mitglieder der Baugenossenschaften im allgemeinen so große Ersparnisse den Genossenschaften nicht überantworten können. In Berlin hält man 30 Pfg. in der Woche schon für die höchste Leistung und daß in der That die Spareinlagen gegenüber den sonstigen Verpflichtungen der Baugenossenschaften nur eine untergeordnete Rolle spielen, zeigt die Statistik der 56 Genossenschaften, welche dem Verbande der deutschen Baugenossenschaften angehören. Diese weist bei 3 Millionen Geschäftsanteilen und Mk. 452 000 angesammelten Reserven Mk. 12 200 000 Hypothekenschulden und nur 2 Millionen andere Verbindlichkeiten auf, sodaß also, wenn wir letztere sämtlich als Spareinlagen rechnen, diese nur den sechsten Teil der Hypothekenschuld betragen. Ein Bedenken gegen die Spareinlagen liegt auch darin, daß sie in kürzerer Frist zurückgefordert werden können. Wenn einmal solche Kündigungen in größerem Maße stattfinden, so kann die Genossenschaft in erhebliche Verlegenheit kommen, umsomehr als die Rückforderungen wahrscheinlich gerade in solchen Zeiten eintreten werden, wo die Baugenossenschaft anderes Geld am schwierigsten beschaffen kann.

Der Versuch, Gelder von Arbeitgebern heranzuziehen, sei es indem man diese als Mitglieder aufnimmt oder sie als Darlehnsgläubiger angeht, ist in einer Reihe von Städten und zum Teil auch mit Erfolg gemacht worden. In der Rheinprovinz sind bei nahezu allen Baugenossenschaften die Arbeitgeber als Mitglieder und Zeichner von Anteilscheinen erheblich beteiligt und gerade dieses Zusammenwirken hat sich sehr bewährt. In Berlin hat ein Industrieller eine namhafte zweite Hypothek auf ein Grundstück des Bau- und Sparvereins übernommen und als Gegenleistung das Recht erhalten, eine entsprechende Anzahl von Wohnungen für seine Arbeiter in Anspruch nehmen zu dürfen. In Folge einer gleichen Abmachung sind von der Berliner Baugenossenschaft 35 Häuser gebaut worden, welche Borsigschen Arbeitern zur Verfügung gestellt wurden. Bis jetzt aber ist noch keines

dieser Häuser von den Arbeitern erworben worden, weil diese den Wohnungsbestrebungen noch ferne stehen und sich nicht damit befreunden können. Die Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt hat sich an die Arbeitgeber mit der gleichen Aufforderung gewandt und ihnen für je Mk. 3000 Aktienzeichnung das Recht eingeräumt, einen ihrer Arbeiter als Mieter in die Gesellschaftshäuser zu bringen. Von dieser Aufforderung haben bis Ende v. Js. nur die Stadtgemeinde und zwei Fabriken Gebrauch gemacht. Der Dresdener Bau- und Sparverein bestimmt, daß der Mieter innerhalb Monatsfrist zur Räumung der Wohnung gezwungen ist, wenn er das Arbeitsverhältnis bei dem betreffenden Fabrikanten, der Geldgeber ist, gelöst hat. Ein solches Verfahren kann aber keinesfalls empfohlen werden, weil sich dasselbe sowohl im Widerspruche mit dem Wesen einer Genossenschaft befindet, als auch dabei der gemeinnützige Charakter des Unternehmens vollständig verloren geht. Der Düsseldorfer Spar- und Bauverein hat daher die folgende zweckmäßige Bestimmung in sein Statut aufgenommen:

„Arbeitgebern oder sonstigen Kapitalisten, welche der Genossenschaft billiges Geld als Hypothek geben, kann vom Aufsichtsrate das Recht eingeräumt werden, eine Reihe von Arbeitern, welche Genossen sein müssen, als Mieter vorzuschlagen, auch ohne daß sie sechs Monate Mitglied sind. Diese Wohnungen sind von der allgemeinen Verlosung ausgeschlossen.

Es darf höchstens jedesmal ein Viertel der Wohnungen in denjenigen Häusern, für welche der Geldgeber die zweite Hypothek gegeben hat, begeben werden. Nach Eintritt der betreffenden Genossen in die Genossenschaft und in die Miete regeln sich die Rechte derselben an die Wohnung lediglich nach den Bestimmungen der Genossenschaft. Insbesondere können sie nicht deshalb aus der Miete entlassen werden, weil das Arbeitsverhältnis mit dem Geldgeber beendet ist.

Nach Ausscheiden des betreffenden Genossen aus der Miete oder aus der Genossenschaft tritt das Recht des Geldgebers auf die betreffende Wohnung wieder in Kraft.

Die Hypothek muß mindestens auf fünf Jahre fest gegeben werden. Nach Ablauf dieser Zeit tritt zweijährige Kündigung ein.“

Auf Grund dieser Bestimmung hat ein Arbeitgeber eine II. Hypothek von 30 000 Mark zu $3^1/_2$ % Zinsen gegeben.

Von den obenbezeichneten Hypotheken-Geldquellen sollen nun hier besonders behandelt werden die Landesversicherungsanstalten und diesen gleichstehenden besonderen Kasseneinrichtungen, die öffentlichen Sparkassen, preußischen Rentenbanken, die Stiftungen und sonstige öffentliche Veranstaltungen.

III. Die Landesversicherungsanstalten, die diesen gleichstehenden Kasseneinrichtungen, sowie die Berufsgenossenschaften.

In den Verhandlungen socialer Vereinigungen wurde bisher schon stets mit Recht betont, daß auch dem Gebiete des Arbeiterwohnungswesens eine führende Aufgabe den Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten deshalb zufalle, weil der Invaliditäts- und Altersversicherung nahezu 20% der Gesamtbevölkerung des Deutschen Reichs unterliegen und weil ferner infolge der gesetzlichen Versicherungsmethode die Versicherungsanstalten große Kapitalien zur Deckung ihrer Verpflichtungen ansammeln und verwalten müssen.

Diese beiden Umstände weisen die Versicherungsanstalten von selbst darauf hin, innerhalb des Rahmens der gesetzlichen Bestimmungen und unbeschadet ihrer gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Versicherten die angesammelten Kapitalien in einem socialen Sinne zu verwalten. Die Kapitalien sollen in der Form von Darlehen wiederum denjenigen Kreisen zu ihrer wirtschaftlichen Hebung zufließen, für welche sie aufgebracht sind. Die Anstalten sind gesetzlich Volksversicherungsanstalten; sie sollen auch Volkshypothekenbanken sein. Hierzu bietet das Invaliden-Versicherungsgesetz vom 13. Juli 1899 die Grundlage.

In dem dort maßgebenden § 164 ist die Bestimmung enthalten, daß die Versicherungsanstalten ihr Vermögen bis zu einem Viertel „in Grundstücken" anlegen können. Soweit die Mündelsicherheit überschritten wird, ist Genehmigung des Reichsversicherungsamts erforderlich. Neu dagegen ist die ausdrückliche gesetzliche Bestimmung, daß Vermögensanlagen über die Mündelsicherheit hinaus für solche Veranstaltungen, *welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu Gute kommen*, mit Genehmigung des Garantie-Verbandes sich bis zur *Hälfte* des Vermögens erstrecken dürfen. Und zwar ist diese Hinaufrückung der höchstzulässigen Grenze einer solchen Kapitalanlage in den Motiven zum Invalidenversicherungsgesetz damit begründet worden, daß man hierdurch denjenigen Wünschen habe entgegenkommen wollen, welche sich insbesondere auf eine größere Beteiligung der Versicherungsanstalten an *den Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter* richten. In der Reichstagskommission hatte man sogar von einer Seite einen Schritt weiter gehen wollen und die Aufnahme folgender Bestimmung in das Gesetz vorgeschlagen:

„Das Reichsversicherungsamt kann anordnen, daß ein bestimmter Teil des Vermögens in hypothekarischen Darlehen von gemeinnützigen Baugesellschaften angelegt wird."

Damit hätte auf diejenigen Versicherungsanstalten, welche sich diesem Zweige der Arbeiterfürsorge entweder überhaupt noch nicht oder doch nur in geringem Maße zugewendet haben, unter Umständen zwangsweise eingewirkt werden können. Der fragliche Antrag ist freilich abgelehnt worden, allein keineswegs deshalb, weil man etwa mit der Tendenz des Antrages nicht einverstanden gewesen wäre, sondern ausschließlich aus dem Grunde, weil in dem Antrage eine unzulässige Beschränkung des Selbstverwaltungsrechtes der Versicherungsanstalten lag und sonstige bedenkliche Konsequenzen hinsichtlich der Verantwortung für die Vermögensanlagen daraus folgen konnten.

Nur wenige Versicherungsanstalten sind in der Beleihung von Arbeiterwohnungen noch zurückhaltend. Nicht nur in der Höhe der zur Verfügung gestellten Summe, sondern auch in der Art der Geschäftsgebarung ist in den letzten Jahren ein großer Fortschritt zu konstatieren. Während bis zum Schlusse des Jahres 1896 von den 31 Versicherungsanstalten zu diesem Zwecke ausgeliehen waren 12 Millionen Mark, betrug diese Summe Ende 1900 bereits 69 Millionen Mark. Die meisten Versicherungsanstalten haben allgemeine Grundsätze für diesen Geschäftszweig aufgestellt, welche als Anlage 1 nach Rubriken geordnet, auszugsweise mitgeteilt sind. Einzelne besonders ausführliche Anleitungen und Grundsätze der Versicherungsanstalten aus neuerer Zeit sind in Anlage 2—4 abgedruckt. Zu diesen Grundsätzen ist im einzelnen zu bemerken:

A. Zugelassene Darlehnsempfänger. Die meisten Versicherungsanstalten haben mit Recht nur gemeinnützige Unternehmungen beliehen. Von großer Bedeutung ist es, wenn die Versicherungsanstalten nicht nur Unternehmungen zur Beschaffung von Familienwohnungen beleihen, sondern auch Hospize zur Unterbringung von unverheirateten Arbeitern auf gemeinnütziger Grundlage. Denn es genügt nicht, das Kostgängerwesen polizeilich zu verbieten, man muß auch positive Einrichtungen schaffen, um die Massen der unverheirateten Arbeiter gut zu logieren.

Einige Versicherungsanstalten (darunter Weimar, Pommern, Sachsen-Anhalt, Hannover, Arbeiterpensionskasse der Königl. sächs. Staatsbahnen, Würzburg, Pfalz, Oldenburg, Baden, Württemberg, Oberfranken und Braunschweig) geben auch Darlehen an einzelne Versicherte. Daß dies nicht allgemein geschieht, liegt an der den Anstalten aus der Prüfung vieler Einzeldarlehen erwachsenden großen Arbeitslast und der überaus erschwerten Möglichkeit einer Kontrolle. In der Rheinprovinz, wo ebenfalls einzelne

Arbeiter nicht beliehen werden, hat dies zur Bildung einer besondere Art von Bauvereinen geführt in Gummersbach, Hennef und Simmern. Diese Vereine bauen nicht selbst, sondern sind lediglich Kreditvermittelungsstellen zwischen dem bauenden Arbeiter, der sofort Eigentümer wird, und der Versicherungsanstalt. Diese Vereine thun also genau dasselbe, wie die belgischen Sociétés de Credit. Sie nehmen den Darlehnsantrag des Arbeiters entgegen, helfen ihm mit Bauplänen, bürgen der Versicherungsanstalt solidarisch für die Hypothekarschuld des Arbeiters, ziehen die Zinsen ein u. s. w. In einzelnen Fällen bilden auch die Gemeinden selbst oder die öffentlichen Sparkassen diese Vermittelungsstellen, so z. B. die Kreissparkassen Aachen und Düren, die Sparkassen in Küppersteg, Saarwellingen. Auch einzelne Gemeinden sind als Vermittelungsstellen eingetreten, z. B. Aldekerk, Kalterherberg, Müllenbach, ebenso einzelne Sparkassen in der Provinz Hannover. Vereinzelt, z. B. seitens der Anstalten Hessen-Kassel, Hannover, Darmstadt, Allgemeiner Knappschaftsverein zu Bochum, Würzburg, Oldenburg, Württemberg, Oberfranken und Braunschweig werden auch Arbeitgebern Darlehen, zur Erbauung von Arbeiterwohnungen bewilligt. Die Anstalt Oberfranken giebt auch Bauunternehmern Hypotheken.

Alle Versicherungsanstalten bestimmen jedoch, daß die zu erbauenden Häuser ausschließlich oder überwiegend für versicherungspflichtige Arbeiter bestimmt sein müssen und daß in erster Linie gemeinnützige Unternehmungen beliehen werden sollen, d. h. also Unternehmungen, welche von Kreisen oder Gemeinden, Bauvereinen, Spar- und Darlehnskassen ins Leben gerufen worden sind. Für diese Stellungnahme ist der Gedanke leitend, daß die mit den Mitteln der Anstalten errichteten Wohnungen ihrem Zwecke, als gute Arbeiterwohnungen in billiger Preislage zu dienen, möglichst dauernd erhalten bleiben sollen. Auch ist diese Stellungnahme im Hinblick auf den fast allgemein unter dem üblichen bleibenden Hypothekenzinsfuß, sowie deshalb gerechtfertigt, weil zur Beleihung des gesamten, also auch des privaten auf Erwerb gerichteten Wohnungsbaues weder die Geldmittel noch die persönlichen Kräfte der Versicherungsanstalten ausreichen. Eine Anstalt in Süddeutschland (Bayreuth) teilt zwar mit, daß der Ausdruck „gemeinnütziger Wohnungsbau“ in Süddeutschland fremd sei, indessen hat sie in ihren Beleihungsgrundsätzen ebenfalls die Hergabe von Geldern an gemeinnützige Baugesellschaften vorgesehen. Auch in Württemberg ist der gedachte Ausdruck nicht üblich, die Anstalt hat jedoch zur Voraussetzung der Beleihung gemacht, daß die Unternehmungen in gemeinnütziger Weise dem Wohl des Arbeiterstandes dienen, von Erzielung eigenen Gewinnes absehen und für Verwendung der dargeliehenen Kapitalien zu

dem bezeichneten Zwecke die erforderliche Gewähr bieten, sowie daß die zu beschaffenden Arbeiterwohnungen nach Lage, Solidität, Bauart, Zahl und Beschaffenheit der Räume billigen Anforderungen in Beziehung auf Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen. Die Anstalt glaubt, daß mit der Bezeichnung gemeinnütziger Wohnungsbau sich die Bestrebungen der in Württemberg in ziemlicher Anzahl gegründeten Bau- und Sparvereine, Wohnungsgenossenschaften, Vereine zum Wohl der arbeitenden Klassen ꝛc. im wesentlichen decken.

Was unter „gemeinnützigem Wohnungsbau" zu verstehen ist, wird von keiner Versicherungsanstalt erläutert. Einige derselben, z. B. die Allgemeine Knappschaftspensionskasse in Freiberg i. S., die Arbeiterpensionskasse der Sächs. Staatsbahnen in Dresden, die Versicherungsanstalt in Augsburg, halten die Gemeinnützigkeit dann als gewahrt, wenn die betr. Korporationen, Vereine ꝛc. gesunde und billige Wohnungen für die Arbeiterbevölkerung beschaffen. Die meisten Anstalten verlangen aber außerdem die Auferlegung von Beschränkungen dergestalt, daß die Mieten eine mit dem Herstellungswert der betr. Häuser übereinstimmende Höhe nicht überschreiten dürfen und daß sonstige Beschränkungen festgelegt werden, damit die Häuser der Spekulation entzogen bleiben. Diese Beschränkungen sind zum Teil Bebauungs- und Benutzungsbeschränkungen, zum Teil Veräußerungsbeschränkungen. Es wird hierüber in summarischer Form noch weiter unten Näheres mitgeteilt werden. Die Versicherungsanstalt Hessen-Nassau zu Cassel macht zur Bedingung, daß die Verzinsung der Geschäftsanteile bei Baugenossenschaften ꝛc. nicht höher ist, als der von der Anstalt für ihre Darlehen festgesetzte Zinsfuß. Die Anstalt Baden hat folgende Bestimmungen für ihre Darlehnsnehmer festgesetzt:

„Der Darlehnsnehmer hat von einem während 50 Jahren vom Tage des Darlehensvertrages ab beabsichtigten Verkauf der Versicherungsanstalt mindestens 14 Tage vor Vollzug des Kaufvertrages mittelst eingeschriebenen Briefes Nachricht zu geben. Die Versicherungsanstalt hat ein Vorkaufsrecht entweder zu dem im Darlehensvertrag festgestellten oder aber zu dem von Dritten gebotenen Kaufpreise. Wird die Anzeige versäumt oder dem Vorkaufsrecht entgegengehandelt, so hat der Darlehnsnehmer an die Anstalt den Betrag zu vergüten, welchen sie aus dem angeliehenen Kapital erreicht hätte, wenn die Anlage zu $4^1/_2$ % statt zu $3^1/_2$ % erfolgt wäre."

Die Landesversicherungsanstalt Hannover verlangt zwar nicht, daß die von ihr beliehenen Unternehmungen einen gemeinnützigen Charakter tragen, doch macht sie den Bauvereinen beim Verkauf von Häusern an Arbeiter die Auferlegung weitgehender Beschränkungen ihren Käufern gegenüber zur Bedingung. Diese Beschränkungen sind folgende:

„Der Genossenschaft bleiben folgende Rechte an der Erwerbshausparzelle vorbehalten:

1. Für die ersten 30 Jahre nach der Auflassung der Parzelle an den Anwärter das Wiederkaufsrecht.

Zur Sicherung dieses Rechts ist sofort bei der Eigentumsübertragung zu Gunsten der Genossenschaft gemäß § 883 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Vormerkung zur Erhaltung des Anspruchs auf Auflassung der Parzelle im Grundbuche einzutragen. Ob die Genossenschaft von dem Wiederkaufsrechte Gebrauch machen will, bestimmt zunächst der Genossenschaftsvorstand; giebt derselbe eine dahin gehende Erklärung ab, so steht dagegen den Beteiligten die Berufung an die Generalversammlung der Genossenschaft zu, deren Entscheidung endgültig ist. Als Regel soll dabei gelten, daß das Wiederkaufsrecht nur dann auszuüben ist, wenn eine der Genossenschaft nicht angehörende Person Eigentumsrechte an der Parzelle erworben hat oder erwerben soll.

Erwirbt ein Genosse solche Eigentumsrechte, so ist er auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die dem Wiederkaufsrecht entsprechenden Verbindlichkeiten des ursprünglichen Käufers unter Fortbestand der eingetragenen Vormerkung auch persönlich zu übernehmen. Macht die Genossenschaft von dem Wiederkaufsrechte Gebrauch, so hat sie als Wiederkaufspreis den Schätzungswert der Parzelle zu zahlen.

In Ermangelung gütlicher Vereinbarung wird dieser Wert durch drei Schätzer ermittelt, von denen jede Partei je einen ernennt, während der dritte als Obmann von den beiden Ernannten gewählt wird; zu schätzen ist der gemeine Wert der Parzelle zur Zeit des Wiederkaufs.

2. Das Vorkaufsrecht, kraft dessen die Genossenschaft unbeschadet des Wiederkaufsrechts in allen Verkaufsfällen gemäß §§ 1094 fg. des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Vorkauf berechtigt sein soll. Dasselbe ist zu Gunsten der Genossenschaft als dingliches Recht im Grundbuche einzutragen.

3. Das Recht zu verlangen, daß ohne schriftliche Genehmigung des Genossenschaftsvorstandes weder auf dem Grundstück vorhandene oder noch zu errichtende Gebäude anders als zu Wohnzwecken verwendet werden dürfen, noch sonst das Grundstück zu anderen Zwecken benutzt werden darf als zu dem Genossenschaftszwecke: gute und billige Arbeiterwohnungen zu beschaffen. Dieses Recht ist zu Gunsten der Genossenschaft als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bürgerliches Gesetzbuch §§ 1090 fg.) im Grundbuche einzutragen.

Gegen Versagung jener Genehmigung steht den Beteiligten lediglich

die Berufung an die Generalversammlung zu, deren Entscheidung endgültig ist."

Ferner übt die Anstalt gegenüber den Bauvereinen eine fortgesetzte Kontrolle aus.

Die Landesversicherungsanstalt „Rheinprovinz" erachtet die Gemeinnützigkeit der Bauvereine dann als gegeben, wenn deren Statuten den Anforderungen entsprechen, welche das Preußische Stempelgesetz vom 31. Juli 1895 und das Preußische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in Art. 86 an die Gewähr von Stempel- und Gerichtskostenfreiheit knüpfen. In der Rheinprovinz haben alle gemeinnützigen Bauvereine ihre Statuten diesem gesetzlichen Wortlaute angepaßt. Durch eine derartige Bestimmung ward nicht nur die finanzielle, sondern auch die sociale Seite des gemeinnützigen Wohnungsbaues insofern geregelt, als die betr. Bauvereine kein Interesse an der möglichst hohen Verwertung ihrer Mietshäuser haben und infolgedessen weder eine Spekulation, noch eine Steigerung der Mietspreise bei starker Wohnungsnachfrage stattfindet. Sofern es sich um kleine Häuser handelt, welche zum Verkauf an die Arbeiter bestimmt sind, verlangt die Versicherungsanstalt Rheinprovinz die Auferlegung gewisser dinglicher Beschränkungen, um dem Hause seinen Charakter als gutes Arbeiterwohnhaus möglichst dauernd zu erhalten. Diese Beschränkungen, welche dem Musterkaufvertrag des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens entnommen wurden, sind folgende:

1. bauliche, d. h. der Eigentümer darf, namentlich bei zusammenhängenden Bauten desselben Vereins, Aufbauten u. s. w. ohne Genehmigung nicht vornehmen.

2. Benutzungsbeschränkungen: nur Arbeiterfamilien und nur eine bestimmte Anzahl dürfen das Haus bewohnen.

3. Veräußerungsbeschränkungen: Verkauf nur an Arbeiter, eventuell unter Fixierung des Kaufpreises oder Beteiligung des Bauvereins an einer Quote des Gewinnes beim weiteren Verkauf, sowie Vorbehalt des Wiederkaufsrechts.

Diese Beschränkungen werden als dingliche (§§ 497—503 und 1090—1093 Bürgerl. Ges.B.) in das Grundbuch eingetragen.

Die Versicherungsanstalt für das Großherzogtum Hessen zu Darmstadt rechnet — übereinstimmend mit der rheinischen Anstalt — zu den gemeinnützigen alle Bauten, die von Korporationen (Vereinen, Gesellschaften, Kommunalverbänden) oder Arbeitgebern zur Beschaffung gesunder Arbeiterwohnungen — unter Verzicht auf Unternehmergewinn und auf eine höhere als 4 prozentige Dividende — hergestellt werden. Auch sind im Großherzogtum

Hessen Baugesellschaften und -Genossenschaften unter denselben Voraussetzungen, wie in Preußen, von Zahlung der Stempel- und Gerichtsgebühren befreit, indessen ist abweichend von den preußischen Gesetzen weiter bestimmt, daß „wenn die Gesellschaft oder Genossenschaft, Gemeinde oder Stiftung eine von ihr erworbene Liegenschaft ganz oder zum Teil für andere als die oben bezeichneten statutarischen Zwecke veräußert oder verwendet, die bei der früheren Erwerbung oder Belastung außer Ansatz gebliebenen Gebühren und Stempelbeträge nachträglich zu entrichten und daneben die für das neue Rechtsgeschäft vorgeschriebenen Gebühren und Stempelbeträge anzusetzen sind." (Gesetz vom 4. Juni 1894.)

In Oldenburg besteht auf Grund Gesetzes vom 11. Januar 1897 die Befreiung von Stempelabgaben und den Gebühren der freiwilligen Gerichtsbarkeit unter genau denselben Voraussetzungen wie in Preußen. Die Landesversicherungsanstalt verlangt jedoch von den ihrerseits beliehenen Bauvereinen 2c. nicht die Aufnahme gleicher Bestimmungen in ihre Statuten. In Baden gewährt das Verkehrssteuergesetz vom 6. Mai 1899 dem gemeinnützigen Wohnungsbau die Befreiung von der Verkehrssteuer (Umsatzsteuer mit $2^1/_2$ % des Kaufpreises). Die betreffende Bestimmung (§ 33) entspricht im Wortlaute genau der oben mitgeteilten Stelle des preußischen Stempelgesetzes.

Hiernach stehen also nahezu sämtliche Versicherungsanstalten auf dem Standpunkte, daß unter gemeinnützigem Wohnungsbau zu verstehen ist: die Errichtung von Häusern für Arbeiter durch Korporationen und Bauvereine, oder durch die Arbeiter selbst für ihren eigenen Bedarf, und daß Gewähr dafür gegeben werden muß, daß die Häuser ihrem Zwecke möglichst dauernd erhalten bleiben. In der Festsetzung der zu diesem Behufe aufzuerlegenden Beschränkungen gehen aber die Ansichten auseinander. Wenn auch naturgemäß die Beschränkungen nicht zu weit gehen sollen, so dürfte es doch richtig sein, Vorsorge zu treffen, daß sowohl die dauernd im Besitze von Bauvereinen 2c. bleibenden Mietshäuser nicht schließlich Spekulationsobjekte werden — dies geschieht durch Aufnahme von Bestimmungen in das Statut, wie solche in Preußen, Gr. Hessen und Oldenburg für die Stempel- und Gerichtsgebührenfreiheit vorgesehen sind —, als auch durch Festsetzung von Beschränkungen der Hauserwerber in der von den Versicherungsanstalten Rheinprovinz und Hannover geschehenen Art.

B. Bei dem meist niedrigen Zinsfuß, den die Versicherungsanstalten gewähren, ist die Verpflichtung zu einer bestimmten Amortisationsquote von 1 bis $1^1/_2$ % durchaus angebracht. Die Versicherungsanstalten sind schon deshalb genötigt, auf eine allmähliche Rückzahlung zu

bringen, weil sie unter Umständen das Kapital für ihre Rentenverpflichtungen nötig haben können; für die Bauvereine ist die allmähliche Tilgung zweckmäßig, weil sie zur Sparsamkeit in laufenden Ausgaben und zur Sorge für hinreichende Einnahmen zwingt und weil auf diese Weise für die Bauvereine nach einer Reihe von Jahren freies Vermögen, bezw. für den Arbeiter-Eigentümer ein freies Haus entsteht. Bei 3 % Zinsen und $1^1/_2$ % Amortisation ist bei stets gleich bleibender Zahlung von $4^1/_2$ % jährlich die ganze Schuld in 38 Jahren getilgt.

C. Die Kontrolle über die gemeinnützige Art der Benutzung der beliehenen Wohnungen wird von der Versicherungsanstalt als Gläubigerin gegenüber den gemeinnützigen Bauvereinen eine andere sein, als für die gemeinnützigen Bauvereine gegenüber ihren Käufern bezüglich der ins Eigentum einzelner Arbeiter übergegangenen Häuser.

Für die Versicherungsanstalt als Gläubigerin des Bauvereins wird im allgemeinen die Bestimmung genügen, daß die Kündigung des billigen Darlehens erfolgt, wenn dem gemeinnützigen Zweck des Unternehmens zuwidergehandelt wird. Als derartige Verstöße gelten: Benutzung des Hauses zu anderen Zwecken als zum Bewohnen durch Arbeiterfamilien, also z. B. zu gewerblichen Zwecken, oder durch andere als der Versicherung unterliegende, bezw. diesen social gleichstehende Personen, — wobei das Ausscheiden aus der Versicherung aber nicht unbedingt einen Kündigungsgrund abgeben sollte; ferner Bewohnung durch mehr Familien als ursprünglich auf Grund der Baupläne vorgesehen, also Überfüllung des Hauses; Erzielung einer zu hohen Miete seitens des Arbeiter-Eigentümers, wobei allerdings ein Vorschreiben einer bestimmten Miete seitens der Versicherungsanstalt über das Ziel hinausschießen dürfte; endlich Verkauf des Hauses durch den Bauverein an Arbeiter zu erheblich höherem Preis als dem Selbstkostenpreis. Wenn manche Versicherungsanstalten in derartigen Vorschriften ziemlich weit gehen, so hat das darin seinen Grund, daß dieselben die Darlehen unter Verzicht auf Kündigung hingeben, sie also alle möglichen Eventualitäten vorhersehen und in den Vertrag aufnehmen müssen, die sie trotzdem zur Kündigung berechtigen. Alle Eventualitäten, die eine Kündigung des Darlehns trotzdem wünschenswert machen, vorherzusehen, ist indes unmöglich, und so lasse man lieber die unbedingte Unkündbarkeit fallen. Es genügt dann die Bestimmung, daß die Versicherungsanstalt das Recht halbjährlicher Kündigung hat, wenn nach ihrem Ermessen der Charakter der Gemeinnützigkeit nicht hinreichend gewahrt bleibt. Die Versicherungsanstalt muß dann nur sich auf dem Laufenden halten über die Geschäftsgebarung der Bauvereine durch persönliche Einsichtnahme der beliehenen Häuser, durch die

Jahresberichte und Bilanzen und vor allem durch einen Bericht über die Bewohnung jedes Hauses nach etwa folgendem Schema:

Lage des Hauses	Lage des Nr.	Eigentümer des Hauses	Anzahl der Familien, welche in dem Hause wohnen	Stand des Familienhauptes	Zahl der Familienmitglieder	Mietsertrag

Die Erstattung dieses Berichts wird den Bauvereinen nicht allzu schwer sein und nötigt sie außerdem zur Selbstkontrolle. Findet die Versicherungsanstalt in der Benutzung des Hauses etwas nicht in Ordnung, so ist Kündigung des Darlehns oder, wenn man weiter gehen will, die Erhöhung des Zinsfußes auch für die Vergangenheit — so z. B. die Versicherungsanstalt für das Königreich Sachsen — stets das geeignete Mittel zur Abstellung. Ist das Darlehn der Versicherungsanstalt zurückgezahlt, so hat sie keine Anrechte mehr auf Bericht und Einsichtnahmen; namentlich dürfte eine weitergehende dingliche Belastung des Hauses über das berechtigte Inreresse der Versicherungsanstalt hinausgehen. Sie hat allerdings mit ihrem billigen Gelde geholfen, das Haus herzustellen; solange sie ihr Geld auf dem Hause stehen läßt, dient es aber auch gemeinnützigen Interessen, mit der Zurückzahlung des Geldes aber ist ihr Interesse erloschen.

Anders liegt die Sache zwischen den Bauvereinen und dem Arbeiter, der durch ihre Vermittelung Eigentümer eines Hauses geworden ist. Der Bauverein hat ein Interesse daran, daß die mit dem Darlehn der Versicherungsanstalt und mit seinem Kapital und seiner Arbeit geschaffenen Häuser dauernd, oder wenigstens für eine Reihe von Jahren, ihrem Zwecke erhalten bleiben. Der Bauverein kann die erforderlichen Beschränkungen dem Bedürfnis anpassen und ihre Innehaltung kontrollieren. Die Beschränkungen sind als dingliche ins Grundbuch einzutragen.

D. Die Beleihungsgrenze beträgt bei einer großen Zahl von Versicherungsanstalten $^2/_3$ des Bau- und Platzwertes, eine Beleihung, die im allgemeinen genügt. Eine solche Beleihung wird in der Regel gleichkommen einer Beleihung zu mindestens 70—75 % der Selbstkosten. Eine noch höhere Beleihung käme einer Zahlung der ganzen Bau- und

Terrainkosten recht nahe, und eine solche zu verlangen, ist unbillig, social bedenklich, praktisch kaum durchführbar, finanziell auch schwer zu rechtfertigen. Denn die Versicherungsanstalten können und sollen die Arbeiterhäuser nicht allein bauen, bezw. ganz bezahlen, aus finanziellen und aus socialen Gründen nicht. Die Mitwirkung muß für diese Sache, wie bei allen anderen socialen Bestrebungen, eine allseitige sein. Diese Bestrebungen müssen auch lokal von unten herauf kommen und von lokalem Interesse getragen sein. Gerade die gemeinnützige Produktion von Wohnungen ist ein Gebiet, auf welchem Arbeiter, Arbeitgeber und Gemeinde einträchtig zusammen wirken können und sollen. Die Arbeiter allein können selbstredend nicht das letzte Drittel, bezw. Viertel der Kosten allein aufbringen. Arbeitgeber, Arbeiterfreunde und die Gemeinden müssen dazu helfen. In der Rheinprovinz geschieht es so, und mit der Beleihung bis zu 2/3 des Wertes, der in der Regel höher ist, als die Selbstkosten, ist man völlig zufrieden. Daß in kleineren Bezirken, bei völliger Versagung der Mitwirkung von Arbeitgebern, Arbeiterfreunden und Gemeinden, die Versicherungsanstalten unter Umständen auch weiter gehen können, soll damit nicht geleugnet werden. Es bedarf dann allerdings einer äußerst eingehenden und öfteren Kontrolle der Verhältnisse der Bauvereine, die nach den heutigen Einrichtungen und Aufgaben der Versicherungsanstalten doch mindestens recht schwierig ist.

Wenn die Versicherungsanstalten und Kasseneinrichtungen auf diese Weise nur eine Quote, etwa 20 % ihres Vermögens, den gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung stellen, so ist damit schon ganz Erhebliches geleistet. Sie können damit dieselbe Aufgabe erfüllen auf diesem Gebiete, welche die preußische Central-Genossenschaftskasse auf dem Gebiete des Personalkredits für das Genossenschaftswesen erfüllt. Es würden dann für das Deutsche Reich im Jahre 1900 bei einem Vermögen der Versicherungsanstalten und Kasseneinrichtungen von etwa 850 Millionen Mark zur Verfügung gestanden haben etwa 175 Millionen Mark, eine Summe, welche jährlich nm etwa 20 Millionen Mark wächst.

Die Berufsgenossenschaften könnten dem Arbeiterwohnungsbau in derselben Weise Geldmittel zuführen wie die Versicherungsanstalten; denn im § 110 des Gesetzes betr. die Abänderung der Unfallversicherungsgesetze vom 30. Juni 1900 ist bestimmt, daß die Berufsgenossenschaften einen Teil ihres Vermögens (und zwar bis zur Hälfte) in nicht mündelsicherer Weise anlegen können. Es ist hierbei namentlich auch an die Beleihung von Arbeiterwohnhäusern gedacht. Die hierfür in Betracht kommenden Reserven der Berufsgenossenschaften betrugen am Schlusse des Jahres 1899

138 Millionen Mark. Die Berufsgenossenschaften können jetzt also, gerade wie die Versicherungsanstalten auch über die Hälfte des Wertes der Objekte beleihen.

IV. Beteiligung der Sparkassen an der Geldbeschaffung für die gemeinnützige Bauthätigkeit.

In fast allen Kulturstaaten ist man in den letzten Jahren bestrebt, die in den öffentlichen und privaten Sparkassen gesammelten Spargelder der Arbeiter und der kleinen Leute dem Wohnungsbedürfnis derselben, insbesondere dem gemeinnützigen Wohnungsbau wieder dienstbar zu machen. Es ist eine eigentümliche Beobachtung, daß man überall denselben Gedanken wiederfindet, nämlich: dem ersten Zweck der Sparkassen, der Entgegennahme der Ersparnisse, als zweiten gleichwertigen Zweck hinzuzufügen: die Spargelder durch die Form der Anlage denjenigen Bevölkerungsklassen wieder zuzuführen, aus denen sie hergekommen sind, und zwar in erster Linie zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses. Sehr gut ist dieser Gedanke ausgedrückt in einem Referat, welches der Präsident der Sparkasse in Bordeaux, Rostand, für den Kongreß für billige Wohnung in Bordeaux 20.—22. Oktober 1895 geliefert hat[1]. „Wir haben konstatiert, daß die verschiedensten Länder sich begegnen in der Idee, daß es für die Sparkassen eine moralische Verpflichtung ist, einen Teil der Volksersparnisse in diese Kreise zurückkehren zu lassen und jedenfalls die Gewinne der Sparkassen wieder denjenigen zu gute kommen zu lassen, welche sie verursacht haben, und daß eine der Hauptzweckbestimmungen für diese Anlagen sein muß die Verbesserung der Arbeiterwohnungen."

Im Auslande hat sich die Litteratur mit der Indienststellung der Sparkassen mehr beschäftigt als in Deutschland, weil die Anlage der Sparkassengelder im Auslande meist gesetzlich beschränkter ist als in den meisten deutschen Staaten und namentlich eine Anlage in Arbeiterwohnungen nur sehr minimal zuläßig ist, während nach den meisten deutschen Gesetzgebungen die deutschen Sparkassen heute bereits einen erheblichen Teil ihres Vermögens in Arbeiterwohnungen anlegen können. Die Frage der Beteiligung der Sparkassen aber ist in Deutschland deshalb nicht so akut geworden, weil die Invalidenversicherungsanstalten in Deutschland seit dem Jahre 1890 in immer vermehrter Weise ihre Bestände dem gemeinnützigen Wohnungsbau

[1] Congrès national des habitations à bon marché tenu à Bordeaux. Paris, imprimerie Chais, rue Bergère 20. 1896.

zur Verfügung gestellt haben, sodaß die Beteiligung der Sparkassen hier in den Hintergrund treten konnte.

Die Frage der Beteiligung der Sparkassen[1] wurde zuerst weitläufig behandelt auf dem internationalen Wohnungskongreß in Paris vom 29. Juli 1889. Auf die Vorträge von Rafallovich, Roulliet und Rostand beschloß der Kongreß, „daß die Reservefonds der Sparkassen hauptsächlich als Geldquelle anzusehen seien“ und sprach den Wunsch aus, „daß das Gesetz gestatten möge, gegen die nötigen Garantien auch einen Teil der Spargelder zur Verfügung zu stellen für die Erbauung von Arbeiterhäusern, sodaß hiermit die Kapitalien der kleinen Sparer wieder für die nutzbar gemacht würden, welche sie hervorgebracht haben“. Dieser Beschluß hatte hauptsächlich die französische Gesetzgebung im Auge, nach welcher die Sparkassen in der Anlage ihrer Mittel gesetzlich außerordentlich beschränkt sind. Des weiteren wurde dann auf dem nationalen Arbeiterwohnungskongreß in Bordeaux 1895 auf den Vortrag von Rostand beschlossen, „es sei wünschenswert,

1. daß die Sparkassen freier würden in der Anlage ihrer Gelder,

2. daß, wenn die Sparkassen nicht freier gestaltet würden, wenigstens dann nach der Richtung vorgegangen werden müsse, wie sie das belgische Gesetz vom 29. August 1889 eingeschlagen habe, daß demnach die caisse des dépôts et consignations die Verpflichtung haben solle, mit den Sparkassendepots und Reservefonds Arbeiterwohnungen zu beleihen.“

Auf dem folgenden internationalen Kongreß für das Arbeiterwohnungswesen 1897 in Brüssel wurde dann über die großartigen Erfolge der belgischen Sparkasse berichtet.

In Deutschland hatte bereits im Jahre 1895 der deutsche Sparkassentag sich mit der Frage beschäftigt und folgende Resolution beschlossen:

„Soweit ein Bedürfnis zum Bau von Arbeiterwohnungen vorliegt, ist den Sparkassen die Gewährung von Darlehen zu diesem Zwecke zu empfehlen. Es wird für gerechtfertigt gehalten, die Beleihungsgrenzen bei solchen Darlehen weiter zu ziehen, als bei anderen Darlehen, doch nur eine begrenzte Summe für diesen Zweck zu gewähren.“

Seit dem Jahre 1898 hat dann die Versicherungsanstalt Hannover einen neuen Versuch gemacht, die Sparkassen in die Beleihung von Arbeiterwohnungen hineinzuziehen, indem sie den Sparkassen ihre Geldmittel zur Verfügung stellte, um in einzelnen Orten Arbeiterhäuser zu beleihen. Die Frage ist dann weiterverfolgt worden in den Verhandlungen der Centralstelle

[1] Sociale Praxis 1901 Nr. 31.

für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen 1899 und endlich in dem Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens in seiner Generalversammlung im November 1899.

Das einzige Land, in dem eine Beteiligung der Sparkassen in großem Stile durchgeführt ist, ist Belgien, und zwar war dies deshalb möglich, weil dort eben nur eine Sparkasse existiert. Für Frankreich wäre eine ähnliche große Beteiligung der Sparkassen indirekt dadurch möglich, daß die Sparkassen verpflichtet sind, sowohl die Einlagen wie den gesetzlichen Reservefonds an die vom Staat verwaltete caisse des dépôts abzuliefern. Im übrigen ist die heutige Beteiligung der Sparkassen im In- und Auslande nur eine sehr vereinzelte. Die einzige, die einiges geleistet hat, ist die Sparkasse in Straßburg, welche bis zum 31. März 1895 für 483 000 Mark selbst Arbeiterhäuser gebaut hatte. Im übrigen sind dann nur noch thätig gewesen die Sparkassen in Dresden, Bremen, Linz (Österreich), Mailand, Turin und in Bologna, sowie in besonderer Weise die Sparkasse in Genf.

Das Eintreten der deutschen Sparkassen würde einheitlicher, großartiger und wirksamer sich entfalten können, wenn entweder auf freiwilligem oder auf gesetzgeberischem Wege die Sparkassen eines bestimmten Bezirks, sei es des Regierungsbezirks oder der Provinz, dahin geführt werden könnten, einen Teil ihrer Depots und ihrer Reservefonds einer Centralkasse zuzuführen, welche alsdann ihrerseits diese Fonds dem gemeinnützigen Wohnungsbau nach einheitlichen Grundsätzen zuführte. Denn es ist allerdings für die einzelne Sparkasse schwierig, die Bedingungen der Beleihung und die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit so genau zu fixieren und durchzuführen, wie dies notwendig erscheint; außerdem werden bei manchen Sparkassen Gelder überflüssig sein, die an Ort und Stelle dem Wohnungsbau nicht zugeführt werden können, die aber an anderer Stelle sehr nützlich verwendet werden können. So würde durch eine solche Centralstelle des Regierungsbezirks oder der Provinz ein angemessener Ausgleich stattfinden. Eine solche Centralstelle würde auch die notwendigen technischen und Verwaltungskräfte zur Verfügung haben, wie es für eine Beleihung im größeren Stile notwendig ist und wie es die belgische Sparkasse auch hat. Es würden dann allerdings die heutigen beschränkenden Vorschriften in der Anlage der Gelder beseitigt werden müssen. Soll durch die Sparkassengelder, sei es der einzelnen Sparkasse, sei es einer solchen Ausgleichsstelle, Erhebliches im Wohnungsbau geleistet werden können, so müßte gestattet sein,

1. daß die Reservefonds und ein Teil der Einlagen von der Vorschrift der mündelsicheren Anlage befreit werden,

2. daß, wie in Preußen bereits vorgeschrieben, die jährlichen Überschüsse zu gemeinnützigen Zwecken zu verwenden sind. Als solche wären insbesondere anzusehen Verwendung zu Wohnungszwecken.

3. daß demnach ein Teil der Reservefonds und der Einlagen frei, etwa in Aktien, Anteilscheinen oder Obligationen gemeinnütziger Baugesellschaften oder in selbsterrichteten Arbeiterhäusern, angelegt werden könnte.

Für Preußen, wo das Sparkassenwesen durch das Sparkassenreglement vom 12. Dezember 1838, die Allerhöchste Verordnung vom 26. Juli 1891 und durch Ministerialreskripte geregelt ist, würde sich die Sache dann wie folgt gestalten:

1. Innerhalb des Rahmens der gegenwärtigen Vorschriften.

Zunächst wird zu unterscheiden sein

I. hinsichtlich der Geldmittel der Sparkassen zwischen
   a) den Spareinlagen,
   b) den Reservefonds,
   c) den Überschüssen.

II. Hinsichtlich des Verwendungszweckes derselben zwischen
   a) allgemeinem Wohnungsbau,
   b) gemeinnützigem Wohnungsbau,
   c) dem Bau von Eigentumshäusern des Bürger- und Arbeiterstandes, in welchen der Schuldner selbst allein oder mit höchstens zwei anderen Familien zusammenwohnt.

A. Verwendung der Spareinlagen.

Soweit die Sparkassen ihr Vermögen in Hypotheken anlegen — Ende 1897 waren in Preußen 1368 Millionen, in der Rheinprovinz allein 247 Millionen Mark in Hypotheken auf städtische Grundstücke angelegt, wovon indessen wohl nur der kleinste Teil auf Arbeiterwohnhäuser entfällt —, sollen sie Hypotheken auf eigentliche Arbeiterwohnhäuser besonders begünstigen, ohne zwischen den gedachten drei Kategorien des Wohnungsbaues (II a. b. c.) einen Unterschied zu machen.

Die Begünstigung kann bestehen:

a) bei der Konkurrenz mehrerer Hypothekengesuche in einer vorzugsweisen Berücksichtigung der Hypothekengesuche auf Arbeiterwohnhäuser überhaupt,

b) in einer ratenweisen Auszahlung des Darlehns je nach dem Fortschreiten der Bauten,

c) in einer möglichst günstigen Regelung der Zins- und Rückzahlungsbedingungen (vgl. Ministerialerlaß vom 19. Dezember 1893. I B 8123).

Hierbei ist darauf zu achten, daß die Begünstigungen, und namentlich etwaige Zinsbegünstigungen nur dann eintreten, wenn wirklich gesunde, billige und baulich gut eingerichtete Arbeiterwohnungen hergestellt werden, ferner daß diese Begünstigungen nur solange bestehen bleiben, solange die Häuser diesen Charakter behalten. Die Entscheidung darüber, welche Häuser den gestellten Anforderungen entsprechen, wird in der Praxis nicht schwer sein. Die Häuser gut geleiteter gemeinnütziger Bauvereine werden schon auf Grund der Satzungen dieser Vereine meist diesen Anforderungen genügen, jedenfalls dann, wenn dieselben, wie dies in der Rheinprovinz allgemein Gebrauch ist, die Bestimmungen des § 5g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 und des Artikel 86 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch enthalten. Indes auch für den allgemeinen Wohnungsbau wird es nicht schwer sein, gewisse allgemein durchführbare Normalvorschriften aufzustellen. Als solche seien des Beispiels halber die folgenden erwähnt:

a) Die Vergünstigung kann nur solchen Häusern zu gute kommen, welchen auch seitens der Gemeinden bestimmte andere Erleichterungen in Bezug auf Straßenbaukosten, Baugebühren oder Gebäudesteuer gewährt werden.

Als Anhalt für den Erlaß solcher Bestimmungen kann dienen der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zu Duisburg vom 19. April 1898, sowie der Beschluß der Baukommission zu Duisburg vom 10. Oktober 1899 und der § 4 der Grundsteuerordnung der Stadt Köln vom 9. April 1900,

b) Die zu beleihenden Häuser müssen bestimmten baulichen Anforderungen entsprechen, welche dieselben als gut eingerichtete Arbeiterwohnhäuser kennzeichnen. Als Anhalt für den Erlaß solcher Bestimmungen können dienen die Beleihungsbedingungen der Landes-Versicherungsanstalt Rheinprovinz § 3, welche lauten: „Die zu beleihenden Gebäude müssen durch die Zahl und Art der zu den einzelnen Wohnungen gehörigen Räume billigen Anforderungen in Bezug auf Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen. Vorzugsweise werden kleine Häuser für eine bis zwei Familien beliehen. Bei Beleihung von größeren Mietshäusern muß jede Wohnung für sich abgeschlossen sein und die nötigen Nebenräume (Abort, Anteil am Keller u. s. w.) enthalten. Jede Wohnung hat in der Regel aus mindestens 3 Räumen zu bestehen."

c) Diesen baulichen Bedingungen werden nach Bedürfnis auch gewisse Benutzungsbeschränkungen hinzuzufügen sein. Insbesondere können je nach den örtlichen Bedürfnissen wahlweise folgende Bedingungen gestellt werden:

Das Haus darf nur zu Wohnzwecken für Arbeiterfamilien und diesen social gleichstehenden Personen dienen — Kostgänger dürfen ohne Genehmigung der Sparkasse nicht gehalten werden — in dem Hause darf kein Gewerbe oder Wirtschaftsbetrieb, kein Verkauf geistiger Getränke stattfinden — u. s. w.

d) Bei der Beleihung von Eigentumshäusern des Bürger- und Arbeiterstandes wird bei den Zinsvergünstigungen unter Umständen es sich auch empfehlen, um diese Häuser thunlichst der Spekulation zu entziehen, daß, entweder für immer oder auf bestimmte Zeit, denselben dingliche Bau- und Benutzungsbeschränkungen auferlegt werden, welche im Grundbuch einzutragen sind. Während die Bedingungen a bis c nur obligatorische Wirkung haben, äußern die in dieser Form gestellten Bedingungen ihre Wirkung auch dann noch, wenn das Darlehn der Sparkasse getilgt ist. Als solche Beschränkungen können je nach den örtlichen Bedürfnissen wahlweise in Betracht kommen etwa die folgenden:

Der Eigentümer darf ohne Genehmigung der Sparkasse auf dem Besitztum keine Neubauten, An- oder Aufbauten vornehmen —; in dem Hause dürfen nur Familien von Arbeitern oder diesen social gleichstehenden Personen und zwar nicht mehr als 2 (— 3) Familien wohnen —; Kostgänger dürfen ohne Genehmigung der Sparkasse nicht gehalten werden —; in dem Hause darf kein Gewerbe oder Wirtschaftsbetrieb und kein Verkauf geistiger Getränke stattfinden —; u. s. w.

Je nach dem Grade der Begünstigung wird die Sparkasse die Bedingungen der Beleihung stufenweise mildern oder verschärfen; jedenfalls aber wird sie sich durch periodische Besichtigungen der beliehenen Objekte zu überzeugen haben, daß die gestellten Bedingungen auch erfüllt werden.

Bei dauernder Verletzung der Bedingungen wird sie je nach Befund die Hypothek kündigen oder wenigstens die Begünstigungen einziehen. Indes wird die Handhabung der Bedingungen sowohl wie die Kontrolle über die Innehaltung derselben in der Praxis eine nicht zu scharfe sein dürfen, da sonst es leicht eintreten kann, daß von dem Anerbieten der Sparkassen kein Gebrauch gemacht wird. Die zu scharfen Voraussetzungen des österreichischen Gesetzes vom 9. Februar 1892 haben zur Folge gehabt, daß von dem Gesetz in der Praxis fast gar kein Gebrauch gemacht worden ist. Die Hauptsache muß eben sein, daß dem Wohnungsbau und namentlich dem gemeinnützigen Wohnungsbau mehr Geld zufließt und daß durch die Einwirkung der Geld gebenden Behörde — hier also der Sparkasse — gut eingerichtete und billige Arbeiterwohnungen erstehen.

B. Anlage des Reservefonds.

Auch der Reservefonds wäre dem Wohnungsbau zu einem bestimmten Teil zugänglich zu machen.

Nach den bisher gemachten Beobachtungen haben die Sparkassen ihren Reservefonds in Rücksicht darauf, daß derselbe jederzeit realisierbar sein soll, regelmäßig in Wertpapieren angelegt. Wenn auch nicht zu verkennen ist, daß diese Anlage dem Zwecke des Reservefonds am meisten entspricht, so können doch wohl gegen die Anlage eines Teiles desselben in Hypotheken begründete Bedenken nicht erhoben werden. Der Reservefonds der öffentlichen Sparkassen stand Ende 1897 in Preußen mit 312 Millionen, in der Rheinprovinz allein mit 51 Millionen Mark zu Buch. Wenn hiervon 2/3 in Papieren angelegt werden, so dürfte dies vollständig genügen, da einerseits nach menschlichem Ermessen der Fall nicht eintreten wird, daß die Sparkassen damit etwaige Deficits nicht decken können und andererseits, wenn diese Kalamität wirklich einmal eintreten sollte, die Sparkassen während der Verwendung der ersten 2/3 des Reservefonds genügend Zeit haben, bis zum eintretenden Bedürfnis auch das dritte Drittel flüssig zu machen, sei es durch Kündigung oder durch Abtretung der Hypotheken.

Wenn aber 1/3 des von den Sparkassen aufgesammelten Reservefonds, also über 100 Millionen Mark in Preußen beziehungsweise in der Rheinprovinz 17 Millionen Mark, in Arbeiterhäusern angelegt werden, so ist dies eine sehr ansehnliche Summe, die große Bedürfnisse auf dem in Rede stehenden Gebiet befriedigen kann. Der Zinsfuß für die aus dem Reservefonds stammenden Darlehen wird mit Rücksicht darauf, daß der Zinsfuß der Wertpapiere, in denen der Reservefonds sonst angelegt ist, in der Regel unter dem allgemeinen Hypothekenzinsfuß steht, gleichfalls niedriger, als der letztere sein dürfen. Indessen erscheint es empfehlenswert, diese Darlehen, da bei denselben diese Zinsvergünstigung erheblicher sein kann und wird, als bei den Darlehen aus den Spareinlagen (oben A), nicht dem allgemeinen Wohnungsbau (cfr. oben II a) zuzuwenden, sondern nur dem gemeinnützigen Wohnungsbau, sowie eventuell noch dem Bau kleiner Eigentumshäuser (II b und c).

Als Gegenleistung für diese Zinsbegünstigung wäre jedoch gleichzeitig für diese Darlehen außer den oben unter A erwähnten Bedingungen noch eine weitere Bedingung hinzuzufügen, nämlich eine Amortisationsverpflichtung für mindestens 1 1/2 % jährlich, um die gedachten Schuldner auf diese Weise zum Erwerb eines eigenen kleinen Vermögens anzuhalten und um eine trotz der Abnutzung des Hauses gleichbleibende Sicherheit der Hypothek zu schaffen.

C. Verwendung der Jahresüberschüsse.

Durch die Jahresüberschüsse, die sich für das Jahr 1897 in Preußen auf 33 Millionen, in der Rheinprovinz auf 6,2 Millionen Mark belaufen, kann, soweit dieselben nicht zur Ansammlung des vorgeschriebenen Reservefonds erforderlich sind, der Bau von kleinen Wohnungen und insbesondere der gemeinnützige Wohnungsbau (siehe oben II b) wesentlich gefördert werden.

Soweit in den betreffenden Orten gut geleitete Baugenossenschaften oder sonstige gemeinnützige Bauvereine bestehen, dürften die Gemeinden am besten thun, wenn sie in erster Linie diese mit den Sparkassenüberschüssen unterstützen, da die Vereine am meisten Bürgschaft dafür bieten, daß die gemachten Zuwendungen auch dauernd dem beabsichtigten Zwecke erhalten bleiben und die Vereine stets einen mehr öffentlichen Charakter haben. Dementsprechend könnten die verfügbaren Überschüsse Verwendung finden:

1. zur Übernahme von Anteilen von Baugenossenschaften und sonstigen gemeinnützigen Bauvereinen,

2. zur Gewähr von Zinszuschlägen auf die von derartigen Genossenschaften und Vereinen bei der Sparkasse gemachten Einlagen (eventuell würde für diese Einlagen von vornherein ein höherer Zinsfuß zu bewilligen sein),

3. zum Ankauf von Gelände, das an die Vereine oder eventuell an einzelne Arbeiter behufs Errichtung von kleinen Wohnungen zu billigem Preise abgegeben wird,

4. zur Gewährung von hypothekarischen Darlehen über die Mündelsicherheit hinaus,

5. zur Gewährung von Amortisationsbeihilfen bei unverschuldetem Zahlungsunvermögen der Schuldner,

6. zur Zahlung von Prämien an Arbeiter,

a) für pünktliche Zins- und Rückzahlungen,

b) für besonders gute Instandhaltung der Häuser und Wohnungen,

7. zur Errichtung von Arbeiterwohnhäusern, die entweder an Arbeiter verkauft oder vermietet werden u. s. w. u. s. w.

D. Vermittelung von Darlehen der Landesversicherungsanstalten.

Eine weitere Form zur Förderung des in Rede stehenden Zweckes ist für die Sparkassen insofern gegeben, als sie — soweit ihre eigenen Kapitalien zur Beleihung von Häusern mit kleinen Wohnungen nicht ausreichen — die Vermittelung von Darlehen der Landesversicherungsanstalten übernehmen in

der Weise, daß die Anstalten an die Sparkassen größere Einzahlungen machen, welche letztere als Darlehen auf Arbeiterwohnhäuser verausgaben. Dieses Verfahren ist in der Provinz Hannover und in der Rheinprovinz bereits praktisch geworden.

Allerdings wird es nötig sein, daß die Sparkassen zur Bestreitung der erwachsenden Verwaltungskosten bei Verausgabung der Gelder der Versicherungsanstalten einen etwas höheren Zinsfuß festsetzen, als die Anstalten der Sparkassen anrechnen. Ein Aufschlag von etwa ¼ % ist deshalb sehr wohl gerechtfertigt, aber auch ausreichend Vielfach aber werden die Sparkassen, namentlich zweifellos gemeinnützigen Unternehmungen gegenüber, auf einen solchen Zinsaufschlag verzichten können. Gerade die hier vorgeschlagene Vermittlerthätigkeit der Sparkassen ist geeignet, die Sparkassen allmählich an die vorzugsweise Berücksichtigung des Arbeiterwohnungsbaues zu gewöhnen. Haben die Sparkassen zunächst einmal mit dem Gelde der Versicherungsanstalt den Arbeiterwohnungsbau unterstützt, so werden sie allmählich in diesen Anlagen eine durchaus sichere und gleichzeitig social gute Verwendung auch ihrer eigenen Mittel erkennen.

E. Änderung der Statuten der Sparkassen.

Einer Thätigkeit der Sparkassen in vorgedachter Weise stehen allerdings zum Teil die Kassenstatuten entgegen. Insbesondere gilt dies hinsichtlich des Höchstbetrages der Einlagen, namentlich für die Einlagen der Versicherungsanstalt, der verschiedenartigen Verzinsung der Einlagen, der Höhe der Amortisation ꝛc. Es würde deshalb eine entsprechende Änderung der Statuten vorzunehmen sein. Am zweckmäßigsten erscheint es, für den Arbeiterwohnungsbau besondere Bestimmungen in die Statuten aufzunehmen, in welchen die hier vorgeschlagenen Maßnahmen für zulässig erklärt werden.

F. Aufsichtsbehörde.

Zwar ist zu erwarten, daß eine große Anzahl von Sparkassen von selbst infolge der vorstehenden Anregungen zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens schreiten wird, nichtsdestoweniger wird es der Sache doch wesentlich dienlich sein, wenn die Aufsichtsbehörden den Sparkassen ihres Bezirks ein Vorgehen in der gedachten Weise empfehlen würden.

Um festzustellen, inwieweit die Sparkassen dieser Anregung folgen und um einen summarischen Überblick über diesen Verwaltungszweig zu erlangen, ist es ferner erwünscht, daß die Sparkassen den Aufsichtsbehörden über ihre diesbezügliche Thätigkeit und die hierbei gemachten Erfahrungen alljährlich einen Bericht erstatten.

2. Die Sparkassen könnten erheblich mehr leisten, wenn folgende Änderung der bestehenden Vorschriften einträte.

A. Änderung des Ministerialerlasses vom 24. Februar 1899 I B 307.

Nach dem Ministerial-Erlaß vom 24. Februar 1899 I B 307 ist die Kreditgewährung seitens der Sparkassen an eingetragene Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht nicht angängig. Für die Kreditwürdigkeit einer Genossenschaft ist es indessen nicht ausschlaggebend, ob dieselbe mit unbeschränkter Haft-, beziehungsweise Nachschußpflicht besteht, es kommt vielmehr auf die Zahlungsfähigkeit der in den Genossenschaften vereinigten Personen an. Wenn mithin unbemittelte Personen eine Genossenschaft gründen, so ist die unbeschränkte Haftpflicht illusorisch, während eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, welcher gutsituierte Personen angehören, bei weitem kreditwürdiger ist. Aber auch abgesehen hiervon ist nicht einzusehen, warum einer Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht Personalkredit nicht sollte ohne besondere Sicherheit einzuräumen sein, nachdem diese Genossenschaftsart gesetzlich zugelassen worden ist. Solange eine solche Genossenschaft in solider Weise verwaltet wird, ist keine Gefahr vorhanden, im Falle einer Katastrophe aber bietet die überhaupt vorhandene Haftpflicht immer noch eine Sicherheit, wie ferner auch die Leitung der Genossenschaft, Aufsichtsrat und Vorstand, in diesen Fällen in der Regel mit ihrem ganzen Vermögen haftbar bleiben. Auch die Preußische Central-Genossenschaftskasse arbeitet mit Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht, und zwar mit dem besten Erfolge.

Zur Beschaffung der Baugelder während des Baues ist es sehr erwünscht, daß diesen Bauvereinen die Möglichkeit verschafft wird, mit den Sparkassen in Geschäftsverbindung zu treten, weshalb es sich empfiehlt, den gedachten Ministerial-Erlaß dahin abzuändern, daß auch Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht unter den gleichen Voraussetzungen wie denjenigen mit unbeschränkter Haft- oder Nachschußpflicht seitens der Sparkassen Kredit ohne besondere Sicherheit gewährt werden kann. Das wäre für die Bauvereine die beste Geldquelle für die Beschaffung des Zwischenkredits während des Baues und vor Auszahlung der Hypothekengelder. Eine Gefahr dürfte gänzlich ausgeschlossen sein, wenn der Kredit nur zulässig erklärt würde bis zu $^{1}/_{5}$ der Gesamthaftsumme und keinesfalls über den Betrag der bar eingezahlten Geschäftsanteile hinausgehen dürfte.

B. Gesetzliche Änderung in Bezug auf die Beleihungsgrenze.

Die Beleihungsgrenze, welche nach der Kabinetsordre vom 26. Juli 1891 für Hypotheken auf städtische Grundstücke die Hälfte des Wertes beträgt, ist zu niedrig, weil ein in dieser Grenze bleibendes Darlehen in der Regel nicht ausreicht. Soll von den Sparkassen wirklich mit Erfolg auf dem Gebiete des Arbeiterwohnungswesens gearbeitet werden, so ist es dringend geboten, daß dieselben auf Arbeiterwohnhäuser Hypotheken bis zu mindestens zwei Drittel ihres Wertes ausleihen dürfen.

Hierbei ist aber vorzubehalten, daß eine Beleihung über die Hälfte des Wertes nur dann zulässig sein soll, wenn:

a) die Ortsbehörden die Richtigkeit der aufgestellten Taxen bestätigen, damit der Gefahr einer zu hohen Bewertung nach Möglichkeit vorgebeugt wird;

b) der Bauzustand der beliehenen Häuser von Zeit zu Zeit revidiert wird;

c) eine Mindestamortisation vorgesehen wird;

d) nur neue Häuser beliehen werden.

Von dem gesamten Hypothekenbestande der Sparkassen soll jedoch nur eine Quote, etwa $^1/_4$, über die Mündelsicherheit hinaus bis zu $^2/_3$ des Grundstückswertes begeben werden.

Eine derartige Überschreitung der Mündelgrenze dürfte dann ganz unbedenklich sein, wenn bei Ermittelung des Beleihungswertes der in Betracht kommenden Objekte ein sachgemäßes Verfahren beobachtet wird. Es dürfte sich empfehlen, hierbei nicht nur die Taxe als maßgebend gelten zu lassen, sondern auch die wirklichen Herstellungskosten, welche nachzuweisen wären, den Nutzungs-, beziehungsweise Mietwert, sowie die Summe der Feuerversicherung des haftenden Grundstücks in Betracht zu ziehen und als Beleihungswert den ungefähren Mittelsatz aus diesen Faktoren festzusetzen. Damit dürfte eine ziemlich verläßliche Grundlage für die Beleihung geschaffen werden und alsdann eine Hypothek von $^2/_3$ des Wertes noch eine ausreichende Sicherheit bieten. Auch im Falle eines Zwangsverkaufs wird menschlicher Voraussicht nach, und wenn nicht ganz besondere Umstände, welche eine bedeutende Entwertung des betreffenden Grundstückes herbeiführen, eintreten, die Kaufsumme die Höhe dieser Hypothek erreichen. Dies umsomehr, als die Hypothek sich infolge der Amortisation stetig mehr der Mündelgrenze nähert. Diese wird z. B. bei Beleihung zu $^2/_3$ des Wertes und bei einem Zinssatze von $3^1/_2$ % und $1^1/_2$ % Amortisation in 14 Jahren erreicht.

V. Die preußischen Generalkommissionen als Förderer des Arbeiterwohnungswesens, bezw. die Verwendung von Staatsmitteln zu diesem Zwecke.

In Preußen bestehen seit Anfang dieses Jahrhunderts in fast allen Provinzen unter dem Namen „Generalkommissionen“ Staatsbehörden, welche für das landwirtschaftliche Auseinandersetzungs- und Zusammenlegungsverfahren, sowie für das Meliorationswesen von der größten Bedeutung und mit großem Erfolge thätig sind. Durch das Gesetz vom 7. Juli 1891 ist diesen Behörden eine wichtige neue Aufgabe zugeteilt worden, nämlich die Bildung von kleineren „Rentengütern“, bäuerlichen Besitzungen, deren Kaufpreis zum Hauptteil in einer auf seiten des Verkäufers unkündbaren Geldrente besteht. Der Staat erleichtert die Bildung solcher Rentengüter einmal dadurch, daß er durch die „Rentenbank“ dem Verkäufer den der Kaufrente entsprechenden Kaufpreis in Staatspapieren — Rentenbriefen — auszahlt und gegen den Erwerber dieselbe Summe als unkündbare Amortisations-Rentenschuld einträgt. Sodann stellt der Staat auch die Arbeitskraft seiner Beamten — nämlich der Beamten der Generalkommission und ihrer örtlichen Organe, der Specialkommissare — in den Dienst der Sache; die Generalkommission soll unter thunlichster Berücksichtigung der Wünsche des Verkäufers und des Käufers alle Geschäfte, die mit der Bildung des Rentenguts zusammenhängen, von Staatswegen ausführen, z. B. Vermessung, Auslegung eines geordneten Wegenetzes, Aufnahme der Rentengutskaufverträge u. s. w. Die Tendenz der Rentengutsgesetzgebung liegt genau in derselben Linie, wie das belgische Arbeiterwohnungsgesetz vom 9. August 1889: Vermehrung von Wohnungen für kleine Leute. Nur bezieht sich das preußische Gesetz auf Wohnungen als Zubehör von kleinen landwirtschaftlichen Betrieben, das belgische Gesetz auf Wohnungen für Arbeiter ohne diese Beschränkung.

Insgesamt sind auf Grund des Gesetzes vom 7. Juli 1891 bis zum Ende des Jahres 1897 mit staatlicher Hilfe geschaffen worden 7104 Rentengüter von in Summa 77 283 Hektar Land. Der Kaufpreis und der Taxwert dieser Rentengüter betrug 60 Millionen Mark; hiervon übernahmen die Rentenbanken 42 Millionen, während der Rest von den Käufern anderweitig gedeckt worden ist. Die Rentenbanken können beleihen bis zu drei Viertel der Taxe. Die Rentenschuld wird verzinst je nach dem Geldstande mit $3\,^1/_2\,\%$ oder mit $4\,\%$, amortisiert mit $^1/_2\,\%$, wodurch die Schuld in $60\,^1/_2$, bezw. in $56\,^1/_2$ Jahren getilgt ist. Bis jetzt sind nur $3\,^1/_2\,\%$ige Rentenbriefe ausgegeben worden und haben auch die Rentengutseigentümer

nur $3^1/_2$ % Zinsen und $^1/_2$ % Amortisation zu zahlen. Solange die staatliche Rentenbankrente auf dem Rentengute haftet, ist der Eigentümer in seiner Verfügungsfreiheit über dasselbe beschränkt. Zerteilung des Gutes und Veräußerung von Teilen desselben kann nur mit Genehmigung der Generalkommission erfolgen. Verkauf des ganzen Gutes ist dagegen freigestellt.

Das Gesetz enthält über die erforderliche Größe des Rentengutes keine bestimmten Vorschriften, es spricht nur von Rentengütern „von mittlerem und kleinerem Umfange". Die ministerielle Ausführungsverordnung vom 16. November 1891 enthält sich ebenfalls specieller Angaben über die Größe, überläßt vielmehr die Bestimmung derselben dem Ermessen der einzelnen Generalkommissionen. Die Generalkommission in Schlesien schreibt als Mindestgröße einen Hektar Land vor, die Generalkommission in Bromberg 2—3 Hektar. Mit diesen Bestimmungen kann für Arbeiterwohnungen landwirtschaftlicher Arbeiter Hervorragendes geleistet werden, für Industriearbeiter dagegen nichts, selbst wenn die Fabriken auf dem Lande liegen. In richtiger Würdigung dieser Verhältnisse, und um den Industriearbeitern auch die Wohlthaten des Rentengutsgesetzes zuzuwenden, hat die Generalkommission in Münster auf Grund des Rentengutsgesetzes als Rentengüter zugelassen kleine Häuser mit 7—9 Ar Land. Sie hat auf Vorschlag und Verwendung des bekannten Pastors v. Bodelschwingh 22 Arbeiterhäuser in der Nähe von Bielefeld auf die Rentenbank am 27. Juni 1898 übernommen. Diese Häuser sind gebaut worden von dem dortigen Verein „Arbeiterheim" und den Arbeitern verkauft worden zum Gesamtpreise von 180 985 Mk. Die Generalkommission taxierte diese Häuser nebst zugehörigem Garten zu 211 910 Mk. Von den Arbeitern sind abgezahlt bis 1. Oktober 1898: 13 583 Mk; die Rentenbank gab 136 960 Mk. Der Rest von 30 450 Mk. wurde von der Anstalt Bethel gegeben und als Hypothek zu Gunsten derselben eingetragen.

Soviel bekannt, ist dieser äußerst nützliche Gebrauch des Rentengutsgesetzes bisher vereinzelt in Preußen. Es wäre dringend wünschenswert, daß sämtliche Generalkommissionen diesem Vorgang folgen wollten. Um hierfür eine zweifelfreie gesetzliche Grundlage zu schaffen, wurde im Jahre 1899 von den Abgeordneten Weyhe und Genossen im preußischen Abgeordnetenhause zu dem Gesetze vom 7. Juli 1891 ein Abänderungsantrag eingebracht, dessen grundlegender Artikel 1, wie folgt, lautete:

„Der § 1 des Gesetzes, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern, vom 7. Juli 1891 (Gesetzsamml. S. 279) erhält folgende Fassung:

Die auf Rentengütern von mittlerem oder kleineren Umfange haftenden Renten können auf Antrag der Beteiligten durch Vermittelung der Rentenbank soweit abgelöst werden, als die Ablösbarkeit derselben nicht von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht ist.

Zur Stellung des Antrags ist befugt:

der Rentenberechtigte, soweit er die Ablösung von dem anderen Teile beanspruchen kann, der Rentengutsbesitzer, soweit er zur Ablösung der Rente ohne Zustimmung des anderen Teils berechtigt, oder die Ablösung von dem anderen Teile beansprucht ist.

Der Rentenberechtigte erhält als Abfindung entweder den 27fachen Betrag der Rente in $3^1/_2$ prozentigen oder den $23^2/_3$ fachen Betrag der Rente in 4 prozentigen Rentenbriefen nach deren Nennwerte oder, soweit dies durch solche nicht geschehen kann, in barem Gelde.

Die Abfindung wird durch Zahlung einer Rentenbankrente seitens des Rentengutsbesitzers verzinst und getilgt (§ 3).

Vorstehende Bestimmungen finden auch Anwendung auf kleine Besitzungen, die nur aus einem Hause mit Gartenland bestehen (Rentengüter kleinsten Umfanges), wenn ein kommunaler Verband oder eine leistungsfähige gemeinnützige Baugenossenschaft Rentengutsausgeberin ist.

Für das Etatsjahr 1901 dürfen Rentenbriefe zum Betrage von 2 000 000 Mark für diesen Zweck verwandt werden.

Für die folgenden Jahre hat der Finanzminister im Einvernehmen mit dem Landwirtschaftsminister den Höchstbetrag der zu diesem Zwecke auszugebenden Rentenbriefe zu bestimmen.

Der § 2 des Gesetzes über Rentengüter vom 27. Juni 1890 (Gesetzsamml. S. 209) findet auf Rentengüter kleinsten Umfanges keine Anwendung."

Die preußische Regierung verhielt sich dem Antrage gegenüber durchaus ablehnend, einmal weil die mit demselben verfolgte Absicht der Seßhaftmachung von Arbeitern überhaupt nicht in das Gesetz hineinpasse, dann aber auch, weil man befürchtete, die Ansprüche an die Staatskasse würden schließlich ins ungemessene gehen, das Risiko sei zu groß und weil die finanzielle Unterstützung solcher Bestrebungen — soweit der Kredit sonstiger Geldinstitute nicht ausreiche — in erster Linie Sache der Gemeinden sei. Der Antrag wurde jedoch im Abgeordnetenhause mit großer Mehrheit angenommen. Von verschiedenen Seiten des Hauses wurde gegenüber den Einwendungen der Regierung geltend gemacht, daß es sich zunächst um einen Versuch handle, von dessen Ausfall ein weiteres Vorgehen abhängig zu machen sei, daß dasjenige, was man für kleine Leute aus ländlichen Kreisen schon längst

von Staatswegen thue, auch den kleinen Leuten aus den Städten nicht verwehrt werden könne. Ins ungemessene könnten die Leistungen des Staates deshalb nicht gehen, weil vorgesehen sei, daß nur alle Jahre eine bestimmte Summe zur Verfügung zu stellen ist; um den Einwand eines zu großen Risikos abzuschneiden, sei bestimmt worden, daß die Amortisationszeit bei den Rentengütern kleinsten Umfanges auf 25 Jahre festgesetzt ist, gegen 60 bezw. 56 Jahre, wie dies das Gesetz von 1891 vorschreibt. Die Kommunen endlich würden durch ein solches staatliches Vorgehen zu einer größeren Thätigkeit auf diesem Gebiete, als bisher, angeregt werden.

Das Herrenhaus hat den Beschluß des Abgeordnetenhauses indessen ebenfalls abgelehnt und zwar aus denselben Gründen, welche von der Staatsregierung vorgebracht wurden; es wurde dort ferner betont, daß durch das Gesetz die Landflucht der Arbeiter noch verstärkt werde. Es machten sich allerdings auch im Herrenhause befürwortende Stimmen geltend. Hervorzuheben ist aus der Diskussion noch ferner, daß der Berichterstatter der Herrenhauskommission betonte, daß die letztere nicht dagegen sei, Arbeiterwohnungen zu schaffen, daß sie aber den Gesetzentwurf nicht für den richtigen Weg halte.

Damit ist vorläufig in Preußen die Bereitstellung staatlicher Mittel zum Wohnungsbau gescheitert. Trotzdem ist das Ergebnis der Beratungen bemerkenswert, da es eine Klärung über die allgemeine Stellungnahme sowohl des Landtages als der Regierung herbeigeführt hat. Wenn das Rentengutsgesetz zu einer Ausdehnung auf städtische Verhältnisse nicht für geeignet gehalten wird, so kann es nicht schwer fallen, die finanzielle Mitwirkung des Staates in Form eines anderen Gesetzes zu sichern.

Die Meinung, es könnten aus der Bereitstellung staatlicher Mittel „uferlose" Ansprüche an die Staatskasse erwachsen, ist jedenfalls nach den bisherigen Erfahrungen nicht berechtigt. Zunächst hat es die Regierung in der Hand, für solche Bezirke, in welchen ein Bedürfnis nicht vorliegt, Darlehen nicht zu gewähren. Aber die Ansprüche werden gar nicht in so hohem Maße entstehen. Es ist zu berücksichtigen, daß ein Teil der erforderlichen Gelder — etwa 1/8 — immer von den Darlehnsnehmern selbst aufzubringen ist.

VI. Anlage des Vermögens von Stiftungen und Armenverwaltungen in Arbeiterwohnungen.

Die meisten Stiftungen und Armenverwaltungen sind in der Anlage des Kapitals ihrer Vermögen frei. Nur müssen sie aus den Jahres-

einkünften den Stiftungszweck erfüllen. Es können also diese Vermögen in Arbeiterwohnungen oder in Hypotheken auf Arbeiterwohnungen angelegt werden. Eine in Deutschland völlig neue Art der Beschaffung von kleinen Wohnungen wird in Frankfurt a. M. durch das Zusammenarbeiten einer gemeinnützigen Baugesellschaft und zweier Stiftungen geplant. Die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen daselbst hat sich nämlich von dem Katharinenstift und Weißfrauenstift in Frankfurt nach englischem Vorbild auf einem dieser Stiftung gehörigen Gelände grundbuchrechtlich ein Erbbaurecht auf die Dauer von 80 Jahren bestellen lassen, um auf Grund dieses Erbbaurechtes auf diesem Gelände Arbeiterwohnungen zu errichten. Ein solches Erbbaurecht, welches an sich nur ein zeitlich beschränktes Recht auf Nutzbarmachung des Grundeigentums giebt, ist nach den Vorschriften des neuen bürgerlichen Gesetzbuches grundbuchrechtlich verpfändbar. In ähnlicher Weise wollen die Städte Halle und Frankfurt a. M. mit ihrem städtischen Grundbesitz vorgehen. Das Erbbaurecht soll dort bestellt werden zu Gunsten eines jeden, welcher gut eingerichtete Arbeiterhäuser bauen will.

Die Stiftungen und Stadtvertretungen werden sicher auf ähnliche Geschäfte gern eingehen, weil sie auf diese Weise die Grundrente ihrer Ländereien bedeutend erhöhen können, ohne gleichzeitig selbst bauen oder bei einem etwaigen Verkauf auf die Ausnutzung der in den Städten enormen Steigerung der Grund- und Bodenwerte verzichten zu müssen. Denn nach Ablauf des Erbbaurechtes erhalten sie ihr Eigentum mit den alsdann noch darauf befindlichen Gebäuden zurück. Die Stadtverwaltungen und Stiftungen sind aber bei einem solch gemeinschaftlichen Handeln in die Lage gesetzt, mit verhältnismäßig geringen Opfern eine wesentliche Besserung der Arbeiterwohnungsverhältnisse erzielen zu können und der Vorteil für die gemeinnützige Baugesellschaft liegt darin, daß lediglich das Baukapital durch Hypothek aufzubringen ist, die Grunderwerbskosten aber völlig gespart werden.

Auch die städtischen Armenverwaltungen können ihr Vermögen kaum besser verwenden, als zum Bau von Arbeiterwohnungen oder zur Unterstützung gemeinnütziger Bauvereine. Liest man die Berichte der Armenverwaltungen, so wird man fast stets finden, daß große Geldsummen zur Zahlung von Mieten für Unterstützungsberechtigte verausgabt werden müssen. Dabei handelt es sich bei den letzteren zum großen Teil nicht um eigentlich unterstützungsbedürftige Familien, welchen der Ernährer fehlt, sondern um Familien mit großer Kinderzahl, die eine häufig noch dazu höchst fragwürdige Wohnung nur gegen Bezahlung einer Miete erhalten, die weit über die Mittel des Familienhauptes hinausgeht. Anstatt nun aus

Mitteln der Armenverwaltung diese Mieten zu zahlen, ist es viel besser und rationeller, wenn dafür Häuser gebaut werden, um sie gegen billige Miete an Familien der gedachten Art abzugeben. Und wenn hierzu das eigene Vermögen der Armenverwaltung nicht ausreicht, empfiehlt es sich für die Gemeinden selbst, hier helfend einzugreifen, da sie ja die Lasten der Armenverwaltung zu tragen haben. Es wird dadurch einerseits erreicht, daß den notleidenden Familien wenigstens gute Wohnungen zur Verfügung gestellt werden und wenn diese Wohnungen nicht von der Armenverwaltung selbst, sondern mit ihrer Unterstützung von einem gemeinnützigen Unternehmen errichtet sind, so werden diese bedürftigen Familien auch noch des beschämenden Gefühls enthoben, aus öffentlichen Mitteln Unterstützung zu genießen; andererseits liegt aber in diesem Verfahren ein Vorteil für die Armenverwaltung selbst insofern, als die Zuschüsse, welche sie neben den Mieten der Hausinsassen etwa zur Verzinsung des Baukapitals noch zu leisten hat, erheblich geringer sein werden, als die früheren Mietszuschüsse. Die Armenverwaltung in Neuß ist in gedachter Weise vorgegangen. Sie hat sich an dem dortigen gemeinnützigen Bauvereine mit einem Kapitale von 100 000 Mark beteiligt. Der Verein stellt für diese Summe kleine (Zweifamilien-) Häuser her, welche zur freien Verfügung der Verwaltung stehen und welche sie zum vereinbarten Preise jederzeit übernehmen kann. In Straßburg i. Els., woselbst in den letzten Jahren umfassende Maßnahmen zur Erzielung guter Rechnungsverhältnisse getroffen worden sind, beabsichtigt die Armenverwaltung 24 Wohnungen für Familien mit zahlreichen Kindern zu errichten.

VII. Gewährung von Zwischenkredit zum gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befaßten Unternehmungen, insbesondere die Bauvereine, werden behufs Ankaufs von Grundstücken und während des Baues von Häusern mit ihren eigenen Betriebsmitteln nicht auskommen, Hypothekengelder stehen ihnen dann noch nicht zur Verfügung, sei es, daß eine Quelle für dieselben überhaupt noch nicht erschlossen ist, sei es, daß die Hypothek erst nach Fertigstellung des Baues gezahlt wird. Es werden an die Bauvereine häufig auch insofern plötzliche Geldansprüche gestellt, als die Lieferanten sich im Falle einer Geldverlegenheit um schnelle Auszahlung des Gegenwertes ihrer Lieferungen während des Baues bemühen oder die Vereine augenblicklich einen günstigen Grundstückserwerb oder Ankauf billiger Baumaterialien machen können, wenn sie sofort bar bezahlen.

Es wäre deshalb für die Bauvereine von großem Nutzen, eine Stelle zu haben, bei welcher sie Gelder auf Personalkredit erhalten und mit der sie in ständigen Kontokorrentverkehr treten können, um eventuell bei dieser Stelle auch augenblicklich überflüssige Gelder anlegen zu können.

Nun sind zwar einige Versicherungsanstalten (z. B. Hannover, Rheinprovinz, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt, Oldenburg, Hessen-Nassau, Baden, Württemberg und Hansestädte) den Bauvereinen insofern entgegengekommen, als sie ratenweise Auszahlung der Hypotheken nach Maßgabe des Fortschreitens der Bauten zugestehen. Es geschieht dies jedoch nur nach vorheriger Eintragung der Hypothek in das Grundbuch und nach Einreichung einer Taxe.

Das Verfahren ist mithin etwas schwerfällig und bietet den Bauvereinen nicht genügend Gewähr dafür, daß sie immer in der Lage sind, günstige Konjunkturen auszunützen, umsoweniger, als die Anstalten in der Regel zum Ankauf von Baugelände auf dieses Hypotheken nicht gewähren, sondern solche nur dann zubilligen, wenn die Grundstücke mit Arbeiterhäusern bebaut werden. In weitergehendem Maße würde den Bedürfnissen der Bauvereine schon Rechnung getragen werden durch einen Kreditverkehr mit den Sparkassen, wenn letzteren gestattet würde, den gemeinnützigen Bauvereinen und Baugenossenschaften ohne dingliche Sicherheit Kredit zu gewähren. Einige Bauvereine haben sich zur Erlangung des erwünschten Personalkredits mit Privatbanken in Verbindung gesetzt, es ist dies jedoch wegen des hohen Bankzinses in der Regel nicht empfehlenswert.

Zur Beschaffung von Zwischenkredit bietet eine gute Handhabe das Gesetz vom 31. Juli 1895 über die preußische Centralgenossenschaftskasse. Die letztere dient bekanntlich in erster Linie zur Gewährung von Personalkredit an Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. Diese haben sich zu dem Zwecke zu Verbänden zusammenzuthun, welche eine gemeinschaftliche Kasse (Centralkasse) errichten. Letztere fungiert als Vermittlerin zwischen den Genossenschaften und der Centralgenossenschaftskasse. Derartige Centralkassen bestehen im Reiche bereits eine ganze Anzahl und es bedarf nur des Anschlusses der Baugenossenschaften an eine dieser Centralkassen. Wo in einzelnen Provinzen, wie z. B. im Rheinland, eine genügende Anzahl von Baugenossenschaften bestehen, könnte man daran denken, für dieselben zweckmäßigerweise eine besondere Centralkasse zu errichten. Es würde hierzu des Zusammenschlusses der Genossenschaften zu einem Verbande bedürfen, welcher die Centralkasse einrichtet. Die Kasse würde wiederum die Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht annehmen. Jede

einzelne Baugenossenschaft wäre Mitglied dieser Genossenschaft und hätte zu derselben Geschäftsanteile zu zeichnen.

Die Höhe des von der Centralgenossenschaftskasse zu gewährenden Kredits richtet sich nach der bei der Centralkasse übernommenen, gerichtlich eingetragenen, von der Centralgenossenschaftskasse als vertretbar anerkannten Haftsumme; als Ergänzung kommen Specialsicherheiten (Depot-Wechsel, Bürgschaftsscheine, Effekten) in Betracht. (§ 3 der Bestimmungen der Centralgenossenschaftskasse über den Geschäftsverkehr mit Vereinigungen und Verbandskassen.) Der Zinsfuß für Darlehen in „laufender Rechnung" betrug laut Geschäftsbericht der Centralgenossenschaftskasse pro 1899/1900 trotz der gespannten Geldverhältnisse nur 3½ %, sodaß die Centralkassen gut in der Lage waren, ihrerseits an die einzelnen Genossenschaften Kredite zu 4 % zu gewähren. Die Centralkasse würde zweckmäßigerweise in die Verwaltung des unter VIII erwähnten Verbandes zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens übernommen werden. Auch könnte diese Kasse Hand in Hand mit der Hypothekengeberin — also der Versicherungsanstalt — insofern arbeiten, als letztere die den Bauvereinen gewährten Hypotheken mit Genehmigung der Vereine an die Centralkasse zahlte, letztere brächte die ihrerseits den Vereinen gewährten Kredite in Abzug, zahlte den Rest an die Vereine aus, oder behielt ihn auf Wunsch bis zum eintretenden Bedürfnis zurück.

Allerdings würde mit Einrichtung einer solchen Centralkasse nur der Zwischenkredit für Baugenossenschaften beschafft werden. Die in anderer Rechtsform (Aktiengesellschaften, Gesellschaften m. b. H.) bestehenden Bauvereine müßten also andere Geldquellen aufsuchen. Da die Zahl dieser Bauvereine indessen verhältnismäßig gering, diejenige der Baugenossenschaften aber sehr groß ist, so möchte sich die Nutzbarmachung des Kredits der Centralgenossenschaftskasse immerhin empfehlen, umsomehr, als eine Centralkasse der vorerörterten Art gewissermaßen der Vorläufer für die gewünschte staatliche Kasse zur Gewähr des Hypothekenkredits werden könnte.

VIII. Centralvereine zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens.

Im Interesse einer regen und einheitlichen Agitation für das Arbeiterwohnungswesen ist es erforderlich, daß für einen räumlich nicht zu großen Bezirk — etwa von dem Umfange einer preußischen Provinz — sich alle Interessenten des Arbeiterwohnungswesens, also die gemeinnützigen Bauvereine, die staatlichen und kommunalen Behörden, die geldgebenden Kassen, sowie Private zu einer Vereinigung zusammenthun. Die Aufgaben dieser

Vereinigung oder dieses „Verbandes zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens", wie man ihn nennen möge, sind insbesondere folgende:

a) Erteilung von Rat und Auskunft in allen das Arbeiterwohnungswesen betreffenden Angelegenheiten: ferner Schaffung eines Sammelpunktes für alle Erfahrungen im Arbeiterwohnungswesen durch Sammlung von Statuten und Verwaltungsberichten gemeinnütziger Bauvereine, von mustergültigen Bauplänen, Kauf-, Miet-, Darlehns- und Bauverträgen, sowie von anderweitigen, das Arbeiterwohnungswesen betreffenden litterarischen Erscheinungen des In- und Auslandes;

b) Förderung aller gemeinnützigen, auf die Verbesserung der Arbeiterwohnungen in seinem Bezirke gerichteten Bestrebungen durch geeignete Veröffentlichungen, durch Anregung zur Gründung neuer Bauvereine und Mitwirkung bei der Gründung selbst;

c) Stellung von Anträgen an die staatlichen Verwaltungsbehörden und gesetzgebenden Körperschaften;

d) Anregung der Kommunalverwaltungen zur Mitwirkung beim gemeinnützigen Wohnungsbau und zur Förderung des Baues kleiner Wohnungen im allgemeinen;

e) Wahrung der allgemeinen Interessen der gemeinnützigen Bauunternehmungen;

f) Alljährliche Berichterstattung über das Fortschreiten der gemeinnützigen Bauthätigkeit.

Das Hauptziel dieser Organisation muß sein die Schaffung der oben erwähnten Geldcentralstelle, welch letztere auch gleichzeitig die im Abschnitt IV erwähnte Centrale für die Sparkassen und die im Abschnitt VII bezeichnete Centralkasse bilden, bezw. verwalten könnte. Die Erfahrungen in der Rheinprovinz haben erwiesen, daß eine solche Vereinigung geeignet ist, dem gemeinnützigen Wohnungsbau einen mächtigen Aufschwung zu geben, daß sie aber auch gleichzeitig einer Geldquelle bedarf, auf welche sich die Vereinigung stützen kann und welche Hand in Hand mit ihr arbeitet.

Der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Düsseldorf, die erste derartige Gründung, würde seine Erfolge nicht entfernt erzielt haben, wenn die Landesversicherungsanstalt „Rheinprovinz" nicht die für den gemeinnützigen Wohnungsbau nötigen Mittel zur Verfügung gestellt hätte. Dem genannten Vereine gehörten Ende 1900 als Mitglieder an 84 Staats- und Kommunalbehörden, darunter der Oberpräsident und die fünf rheinischen Bezirksregierungen, 65 gemeinnützige Bauvereine, 6 andere gemeinnützige Vereine und 86 Privatpersonen; von dem Handelsminister wird dem Verein ein erheblicher Zuschuß gewährt.

Die Erfolge des Vereins während seines ca. dreijährigen Bestehens sind u. a. darin zu finden, daß sich unter seiner Mitwirkung 50 bis 60 neue gemeinnützige Bauvereine in der Rheinprovinz gebildet haben, daß ferner diese Vereine fast ohne Ausnahme weitgehende Unterstützung und Förderung durch die Kommunalbehörden finden und daß das allgemeine Interesse für die Wohnungsfrage ein sehr reges geworden ist. Diese Teilnahme der Gemeinden besteht vorzugsweise in der Zeichnung von Aktien oder Geschäftsanteilen, in Erlaß, Stundung oder Ermäßigung der Straßenbaukosten, Ermäßigung der Grund- und Gebäudesteuer, oder in der Übernahme der Garantie für die Hypothekenschulden der Bauvereine gegenüber der Versicherungsanstalt. In sehr vielen Städten stellen Bürgermeister und Stadtbaumeister ihre persönliche Arbeitskraft mit in den Dienst der gemeinnützigen Bauvereine. Daß dies für die Anpassung des Straßennetzes und für die Feststellung der Baubedingungen von der größten Bedeutung ist, liegt auf der Hand. So erhalten die gemeinnützigen Bauvereine den Stempel einer halböffentlich-rechtlichen Unternehmung. Der Verein hat sich infolge seiner Thätigkeit zum sachverständigen Mittelpunkt im Arbeiterwohnungswesen entwickelt, dessen Rat und Mitwirkung nicht nur von Bauvereinen und sonstigen privaten Interessenten am gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern auch von Behörden gern in Anspruch genommen wird. Einen weiteren Erfolg erzielte der Verein durch seine Thätigkeit auf dem Gebiete der Grund- und Gebäudesteuerreform. Die von ihm den zuständigen Ministern unterbreiteten Vorschläge haben durchweg die Billigung der Minister gefunden und wurden von denselben in Form einer Mustersteuerordnung den Gemeinden zur Einführung empfohlen. Eine Anzahl Städte hat eine dementsprechende Reform der Grund- und Gebäudesteuer auch bereits vorgenommen. In letzter Zeit hat sich der Verein mit der Bethätigung der Sparkassen am gemeinnützigen Wohnungsbau und mit der Aufstellung von Grundsätzen beschäftigt, welche dazu dienen sollen, die von gemeinnützigen Bauvereinen hergestellten, in das Eigentum von Arbeitern übergehenden Häuser dauernd der Spekulation zu entziehen.

Eine sehr wesentliche Unterstützung wurde dem Vereine dadurch zuteil, daß der Oberpräsident und die rheinischen Regierungs-Präsidenten die Verwaltungsbehörden wiederholt auf die Bedeutung der Wohnungsfrage und die Notwendigkeit einer Mitwirkung der Kommunen auf diesem Gebiete hingewiesen haben. Der preußische Ministerialerlaß vom 19. März 1901 hat denn auch die Gründung solcher Centralvereine als sehr zweckmäßig hingestellt.

Eine dem Rheinischen Vereine ähnliche Gründung ist im Jahre 1900

in dem „Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen zu Frankfurt a. M." für die Provinzen Hessen-Cassel und Nassau vollzogen werden, ebenso für das Großherzogthum Hessen in dem Viktoria-Melitta-Verein für Errichtung billiger Wohnungen.

IX. Weitere Reformziele.

I. Die Vorschläge von Lechler und Schäffle[1]. Soweit die Kapitalbeschaffung für die gemeinnützige Bauthätigkeit in Frage kommt, haben die Vorschläge in der Reihenfolge der verschiedenen unten citierten Schriften gewechselt und sich nicht unwesentlich geändert. Die Vorschläge der neuesten Schrift sind die folgenden:

1. Die Einzelstaaten — nicht das Reich — sollen für ihr Gebiet besondere Special-Organe für die positive Wohnungsfürsorge einrichten. — Wohnungskommissionen. Für ein wie großes räumliches Gebiet solche Wohnungskommissionen einzurichten sind, ob und für welche Gebiete lokale Unterkommissionen einzusetzen sind, wird nicht erörtert.

2. Die Wohnungskommission wird lediglich von der Staatsregierung zusammengesetzt, teils aus Beamten, teils aus Laien.

3. Ihre Aufgabe ist:

a) Prüfung der Anträge auf Wohnungsbau seitens der „Wohnungs-Interessenten";

b) Belebung und Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit;

c) Verhandlungen mit den Gemeinden über Erlangung von gutem Baugelände und über Bauerleichterungen jeder Art;

d) Begutachtung der Anträge auf Darlehen und Kontrolle über richtige Verwendung von bewilligten Darlehen, einschließlich Festsetzung der Mietsätze der beliehenen Häuser.

4. Über den Landesbaukommissionen soll eine Reichscentralstelle stehen.

5. Der Staat soll durch Verkauf von einer besonderen Art von Staatsschuldscheinen, — Baupfandbriefen — sich die Geldmittel verschaffen, um den Wohnungsbau zu fördern.

a) Über die Darlehen entscheidet auf Gutachten der Wohnungskommission die Landesregierung;

b) die Regierung kann leihen den ganzen Herstellungswert der Häuser.

---

[1] Dieselben sind enthalten in folgenden vier Schriften: Nationale Wohnungsreform; Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform; Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform; Die staatliche Wohnungsfürsorge. Alle Schriften bei Ernst Hoffmann, Berlin.

Indes sind hierbei als Darlehensnehmer nur zugelassen „gemeinnützige Baugesellschaften und Genossenschaften", ohne daß gesagt wird, welche Vereinigungen als gemeinnützige anzusehen sind. Es wird aber nicht für unzulässig gehalten, auch Gemeinden, ländliche Kreditgenossenschaften und Arbeitgeber in dieser Weise zu beleihen. Jedenfalls aber können diese Darlehen bis zu einer Quote des Wertes gegen Hypothek gegeben werden. Der Rest des Baukapitals ist dann zu decken durch die Bauherrn selbst.

6. Wenn die gemeinnützige Bauthätigkeit den Bedarf noch nicht deckt, soll der Staat selbst Wohnungen herstellen und vermieten oder verkaufen.

In den ursprünglichen Vorschlägen von Lechler und Schäffle war der Eigenbau durch den Staat durch Vermittlung der Landesbaukommissionen in den Vordergrund gestellt. Die Beschränkung des Staates auf die Kreditgewährung und die vorzugsweise Beleihung der „gemeinnützigen" Bauthätigkeit ist im Verlaufe der Schriften allmählich eingetreten.

II. Die Vorschläge von Arbeiterwohl[1] beschränkten die Gewährung des Staatskredits von vornherein auf die gemeinnützige Bauthätigkeit. Hiernach soll die öffentliche Thätigkeit im Wohnungswesen ausgeübt werden von einer Bank, die entweder als staatlich vom Staate, oder besser noch als kommunale von einem größeren Kommunalverband (Provinz) einzurichten wäre. Außer andern Aufgaben im Wohnungswesen hätte diese Bank also die Aufgabe, „gemeinnützigen" Arbeiter-Baugesellschaften Hypotheken-Kredit zu gewähren bis zu etwa 70 % des Wertes des Hauses. Beliehen werden sollen nur gemeinnützige Baugesellschaften jeder Rechtsform. Welche Gesellschaft pp. als eine gemeinnützige zu gelten hat, ist genau fixiert. Die Zinsen des Darlehens sind so zu bemessen, daß alle Unkosten, auch die Verwaltungskosten gedeckt werden. Eventuell soll der Staat bezw. die Provinz nur die Gehälter und Verwaltungskosten der Behörde decken. Der Staat bezw. der Kummunalverband verschafft sich das nötige Geld für die Darlehen durch Ausgabe öffentlicher Obligationen, deren Zinsen und Amortisationsquoten durch die Zinsen und Amortisationsquoten der gewährten Darlehen zu decken sind. Von den 30 %, welche dann noch notwendig sind zur Aufbringung der Restsumme der Bauten, tragen die gemeinnützigen Gesellschaften aus ihren eigenen Mitteln 15 % bei, die Gemeinde, die öffentliche Sparkasse und die Berufsgenossenschaften nach einem bestimmten Maßstab je 5 % als Zwangsteilnehmer der Bauvereine.

III. Ausgehend von der Thatsache, daß, wenigstens in normalen Zeiten, erste Hypotheken auf Arbeiterwohnhäuser in der Regel ohne Schwierigkeiten

[1] Aufgaben von Gemeinde und Staat. Köln 1897. J. P. Bachem.

zu erlangen sein würden, dagegen zweite Hypotheken stets schwierig und nur zu hohen Zinsen zu erlangen seien, machte Oberbürgermeister Adickes[1] den Vorschlag, die Gemeinden sollten öffentliche Banken einrichten mit dem Zwecke, zweite Hypotheken auf Arbeiterwohnhäuser zu gewähren. Die Kreditgewährung soll aber jedem, nicht nur dem gemeinnützigen Wohnungsbau zustehen; an die Kreditgewährung werden indes erhebliche Bedingungen geknüpft.

IV. In der Broschüre „Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen", herausgegeben vom Verein „Reichs-Wohnungs-Gesetz", Göttingen 1900, macht Liebrecht den Vorschlag, die Landes-Versicherungsanstalten gesetzlich zum finanziellen Mittelpunkt des gemeinnützigen Wohnungsbaues auszugestalten. Er geht davon aus, daß die heute von den Versicherungsanstalten angesammelten Kapitalien, auch wenn sie ganz dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt würden, dennoch dem Bedürfnis nicht genügen würden. Er wünscht deshalb eine reichsgesetzliche Bestimmung in Ergänzung des Invalidenversicherungsgesetzes vom 13. Juli 1899 folgenden Inhalts.

1. „Die Landescentralbehörde desjenigen Bundesstaats, in dessen Gebiete die Versicherungsanstalt ihren Sitz hat, kann auf Antrag oder nach Anhörung des Vorstandes oder Ausschusses der Versicherungsanstalt, unter Zustimmung des mit der Verwaltung des zuständigen weiteren Kommunalverbandes betrauten Organes anordnen, daß die Versicherungsanstalt sich der Beförderung des Baues von kleinen Wohnungen zu unterziehen hat."

Und ferner:

2. „Ist eine solche Anordnung erfolgt, so hat die Versicherungsanstalt die Verpflichtung, sich die Gewährung von Darlehen an Versicherte, Vereine, Genossenschaften oder sonstige Personen und Einrichtungen, zur Errichtung kleiner Wohnungen nach Maßgabe des § 164 letzter Absatz angelegen sein zu lassen."

3. „Sie hat das Recht, ihre Organe hierzu heranzuziehen und an die öffentlichen Behörden Ersuchen auf Grund § 172 des Gesetzes zu stellen; sie ist ferner berechtigt, eigene Organe zur Erledigung der Wohnungsfürsorge-Sache zü schaffen, insbesondere auch technische Beamte hierfür anzustellen."

---

[1] Bericht über die I. Generalversammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen zu Frankfurt a. M., sowie in dem Jahresbericht des Magistrats zu Frankfurt für das Jahr 1899/1900. Vgl. unten Adickes: Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Bauthätigkeit.

4. „Reichen die Mittel der Versicherungsanstalt zur Befriedigung des im Bezirke der Versicherungsanstalt vorhandenen Bedürfnisses nicht aus, so kann die Versicherungsanstalt Darlehen aufnehmen, mit der Maßgabe jedoch, daß diese Darlehen einer regelmäßigen Tilgung von mindestens 1 p. c. unterliegen müssen und daß die Differenz zwischen dem von der Versicherungsanstalt für Darlehen auf Grund § 164 letzter Absatz erzielten Durchschnittszinsfuße und dem für das aufzunehmende Darlehen zu zahlenden Zinsfuße ein halbes Prozent nicht übersteigt."

5. „Die Höhe der aufzunehmenden Darlehen ist vom Ausschusse der Versicherungsanstalt festzusetzen und zwar in der Regel mit dem jährlichen Haushaltsetat."

Schluß.

Wenn innerhalb des Rahmens der heutigen Gesetzgebung, Invaliden-Anstalten, einschließlich der zugelassenen Kassen-Einrichtungen, Sparkassen, öffentliche Stiftungen so viel leisten wollten in der Beleihung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, wie sie könnten, wenn sie namentlich bei der Anlage ihres Vermögens der Beleihung der Arbeiterhäuser stets den Vorzug geben wollten, so würden wir unendlich viel weiter sein. Dabei wäre allerdings Voraussetzung, daß die Beschränkung der Vermögens-Anlage dieser Anstalten und Kassen auf mündelsichere Werte gesetzlich aufgehoben würde, damit sie berechtigt wären, Arbeiterhäuser auch über 50 % des Wertes zu beleihen. Indes wird mit Recht hervorgehoben:

1. daß die Hauptaufgabe der Versicherungsanstalten doch sei: Rentengewährung und Krankenfürsorge, und daß die Anregung und Beleihung des gemeinnützigen Wohnungsbaues doch höchstens im Nebenamte und bei besonderen Neigungen des Vorstandes hierzu stattfinden könne. Außerdem dürfte nur ein Teil des Vermögens im Wohnungsbau angelegt werden und zum andern Teile in anderweitigen Wohlfahrtseinrichtungen anzulegen und zum Teil auch liquide zu halten sein. Endlich seien die Kapitalien auf die Dauer auch nicht ausreichend. Diese Gründe sprächen auch dagegen, daß man die Invalidenanstalten gesetzlich zu „Baubanken für den gemeinnützigen Wohnungsbau" oder zu „Landes-Wohnungskommissionen" in der Weise ausgestalte, daß man ihnen im Gesetz die Pflicht auferlegte, den gemeinnützigen Wohnungsbau anzuregen und zu beleihen, und ihnen das Recht gäbe, Schuldbriefe auszugeben, um ihre Geldmittel zur Beleihung zu vermehren.

2. In Deutschland die Sparkassen zum Mittelpunkt des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu machen, ist schon deshalb ausgeschlossen, weil das Sparkassenwesen zu sehr zersplittert ist. — In Preußen gab es 1898 = 1238

öffentliche Sparkassen. Außerdem darf auch die Sparkasse nur einen Teil ihres Bestandes in Hypotheken und einen noch kleineren Teil in unkündbaren Amortisationshypotheken, wie sie die gemeinnützige Bauthätigkeit verlangt, anlegen. Die einzelne Sparkasse kann wohl Arbeiterhäuser oder gemeinnützige Gesellschaften im Einzelfalle beleihen, es geht ihr aber der räumliche Wirkungskreis, das Personal, die genügende Verwaltungsorganisation und das genügende Geld zur Zeit ab, um Mittelpunkt des Arbeiterwohnungswesens zu werden. Das ginge schon eher, wenn, wie oben unter Nr. VI ausgeführt und wie es in Frankreich vorgeschrieben ist, die Sparkassen eines bestimmten Bezirkes, z. B. eines Regierungsbezirkes oder einer Provinz ihre Fonds oder einen Teil derselben an eine Centralkasse ablieferten, welch' letztere dann als „Wohnungsbank“ oder als „Landesbaukommission“ zu fungieren hätte.

Als communis opinio darf daher heute angesehen werden, daß für den gemeinnützigen Wohnungsbau besonders geartete Geldmittel zur Verfügung stehen müssen, daß für einen räumlich nicht zu großen Bezirk — Regierungsbezirk, Provinz, Staat — eine staatliche oder kommunale Bank eingerichtet werden muß, welche den finanziellen Mittelpunkt, den Mittelpunkt der Erfahrung und der Anregung für den gemeinnützigen Wohnungsbau bildet. Das Geld beschafft sie sich durch Ausgabe von öffentlichen Obligationen oder staatlichen Pfandbriefen, für welche der die Bank einrichtende Staat oder Kommunalverband haftet. Sehr wünschenswert wäre im Interesse der leichten und sicheren Unterbringung dieser Papiere, wenn die Invalidenanstalten und Sparkassen, die Unfall-Berufsgenossenschaften, Krankenkassen, Armenstiftungen pp. des Bezirkes der neuen Bank gesetzlich genötigt wären, ihr Vermögen zum Teil in diesen Pfandbriefen anzulegen, damit die Bank immer Geld hat.

Wenn man sich entschließen wollte, solche öffentlichrechtliche Banken einzurichten, so wird für den gemeinnützigen Wohnungsbau das nachgeholt sein, was für den landwirtschaftlichen Kredit durch die Provinziallandesbanken und für den genossenschaftlichen Personalkredit durch die preußische Central-Genossenschaftskasse bereits erreicht ist. Die erste Anregung an die Gesetzgebung nach dieser Richtung hin ist ergangen in Hessen, indem Freiherr von Heyl gemeinsam mit Freiherrn Riedesel zu Eisenbach den Antrag an den hessischen Landtag gerichtet hat, die Regierung um die Vorlegung eines Gesetzentwurfes über die leihweise Hingabe von Staatsmitteln zur Erbauung kleiner Wohnungen zu ersuchen. Diesem Antrag haben sie einen zweiten folgen lassen, der näher umschreibt, in welcher Weise öffentliche Mittel für den gedachten Zweck sich flüssig machen lassen. Zunächst soll

die hessische Landes-Kreditkasse gesetzlich in Stand gesetzt werden, an Kommunalverbände und Gemeinden Darlehen zu bewilligen, bis zu $^{2}/_{3}$ des Wertes der Grundstücke, ohne daß es der Bestellung einer hypothekarischen Sicherheit bedarf. Ferner soll die Landes-Kreditkasse rechtsfähigen Vereinen, Gesellschaften und Genossenschaften gegen Hypothek Geldmittel bis zu $^{3}/_{5}$ des Wertes der zu beleihenden Grundstücke bewilligen können. Schließlich soll das Gesetz Normativbestimmungen treffen, um zu ermöglichen, daß auch Kommunalverbände und Gemeinden, ohne der Genehmigung der Aufsichtsbehörde zu bedürfen, für die Errichtung gesunder, kleiner und billiger Wohnungen Darlehen an gemeinnützige, rechtsfähige Vereine, Gesellschaften und Genossenschaften und auch an solche Private bewilligen können, welche glaubhaft darthun, daß sie die Herstellung billiger Wohnungen zu gemeinnützigem Zweck, unter Ausschluß jedes persönlichen Gewinnes, übernehmen.

Hiernach bricht sich die Überzeugung immer mehr Bahn, daß die Geldbeschaffung für die gemeinnützige Bauthätigkeit eine öffentliche Angelegenheit ist, welche gesetzlich geregelt werden muß, und daß es nicht genügt, wenn sporadisch und freiwillig hier eine Versicherungsanstalt, dort eine Sparkasse oder Gemeinde oder Armenstiftung Darlehen auf Arbeiterhäuser giebt. Ja es sind bereits Ansätze zu Anschauungen vorhanden, welche die Kreditbeschaffung für kleine Wohnungen durch öffentliche Specialbanken nicht beschränken wollen auf den gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern es als notwendig erklären, den Hypothekenkredit für den Wohnungsbau überhaupt, also auch für den gewerbsmäßigen Wohnungsbau staatlich oder kommunal zu organisieren. In dieser Richtung bewegen sich die Vorschläge von Adickes, sowie die Einrichtung einer städtischen Hypothekenbank in Düsseldorf.

Diese Anschauungen beweisen einmal, daß die Erfahrungen, die zunächst für den kleinen Kreis der gemeinnützigen Bauthätigkeit gemacht werden, sich bald auswachsen zu Vorschlägen für die gewerbsmäßige allgemeine Bauthätigkeit, und zweitens daß man wie in allen Einzelfragen der Wohnungsfrage so auch in der Organisierung des Hypothekenkredits immer mehr zu der Einsicht kommt, daß das freie Walten der Spekulation in der Wohnungsfrage nicht zum guten Ende führen kann, daß vielmehr positive öffentliche Einrichtungen vom Staate oder Kommunalverbänden erforderlich sind. Die Anlage und Erweiterung der Stadt, die Schaffung der erforderlichen Wohnungen wird damit eine öffentliche Angelegenheit. Das Ziel muß sein: thunlichste Ausscheidung der spekulativen mit Boden- und Verkaufsspekulation verbundenen Bauthätigkeit aus der Wohnungsproduktion; an deren Stelle ist zu setzen Herstellung der Wohnungen im unmittelbaren Auftrag und für

Rechnung der Konsumenten durch das Baugewerbe als einfachen Beauftragten, sei es, daß als Konsument und Bauherr auftritt die einzelne Person, welche ein kleines Haus für ihren Wohnungsbedarf zu Eigentum aufführen läßt oder die organisierte Konsumentenschaft, welche die Miethäuser zur Vermietung an sich selbst ausführen läßt. Die Schaffung des kleinen Hauses setzt billige Bodenpreise und zur Erreichung dieses Zieles gesetzliche Maßnahmen in der Bodenfrage und im Aufstellen von Stadtbauplänen und Stadtbauordnungen voraus; ausreichende Herstellung von Mietshäusern setzt umfassende Organisation der Konsumenten voraus. Für beide Fälle aber ist notwendig öffentliche Regelung des Hypothekenkredits.

Allgemeine Grundsätze

des Vorstandes der Landes-Versicherungsanstalt Rheinprovinz für die Gewährung von Darlehen zum Zweck der Förderung gemeinnütziger, auf die Herstellung geeigneter Arbeiter-Familienwohnungen und Arbeiter-Hospize gerichteter Bestrebungen.

---

§ 1.

Darlehen können bewilligt werden an Gemeinden, Korporationen, öffentliche Sparkassen, milde Stiftungen mit Korporationsrechten, sowie gemeinnützige Bauvereine und Baugenossenschaften innerhalb des Bezirks der Landes-Versicherungsanstalt Rheinprovinz (Rheinprovinz, Hohenzollern, Birkenfeld).

Einzelnen Arbeitgebern, sowie sonstigen Unternehmern, insbesondere auch solchen Gesellschaften, welchen die Beschaffung von Wohnungen ausschließlich für Arbeiter eines einzelnen Betriebes bezwecken, gewährt die Versicherungsanstalt Darlehen nicht. Einzelnen Arbeitnehmern können Darlehen dann bewilligt werden, wenn eine der in Absatz 1 genannten Personen als Solidarbürge mithaftet.

Über die Bewilligung der Darlehen beschließt der Gesamtvorstand.

§ 2.

Die Bewilligung von Darlehen erfolgt nur dann, wenn die Darlehensnehmer lediglich gemeinnützige, in erster Linie dem Wohle der dem Invaliden-Versicherungsgesetze vom 13. Juli 1899 unterliegenden Personen dienende Zwecke verfolgen. Auch wird vorausgesetzt, daß die Gemeinden die Bestrebungen der Darlehensnehmer unterstützen.

Der Maximalgewinn muß bei Korporationen, Vereinen und Genossenschaften durch Statut auf höchstens 4 % festgesetzt sein; auch muß für den Fall der Auflösung des Unternehmens bestimmt sein, daß den Gesellschaftern bezw. Genossen nicht mehr als der Nennwert ihrer Anteile ausgezahlt werden darf, und daß der Rest des Gesellschaftsvermögens für gemeinnützige Zwecke, welche dem Zwecke der aufzulösenden Gesellschaft thunlichst gleich sein sollen, verwendet wird (cfr. Stempelgesetz vom 31. Juli 1895, § 5 g).

Bei Gemeinden muß ein diesen Bestimmungen entsprechender Gemeinderatsbeschluß vorliegen. Die Bedingungen der Darlehen an Gemeinden und öffentliche Sparkassen bleiben besonderer Vereinbarung vorbehalten.

§ 3.

Die zu beleihenden Gebäude müssen durch ihre Lage und bauliche Beschaffenheit für die Sicherheit der Darlehen hinreichende Gewähr bieten, und durch die Zahl und Art der zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Räume billigen Anforderungen in Beziehung auf Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen.

Vorzugsweise werden kleine Häuser für eine bis zwei Familien beliehen. Bei Beleihung von größeren Mietshäusern muß jede Wohnung für sich abgeschlossen sein und die nötigen Nebenräume (Abort, Anteil an Keller u. s. w.) haben. Jede Wohnung hat in der Regel aus mindestens 3 Räumen zu bestehen.

Die Baulichkeiten und Grundstücke müssen in ordnungsmäßigem Zustande erhalten werden.

§ 4.

Die Mietpreise sind für die Häuser nicht höher anzusetzen, als unter Berücksichtigung des gemeinnützigen Zwecks des Unternehmens für eine angemessene Verzinsung und Amortisation des Baukapitals, für die Unterhaltung derselben und für Steuern und Verwaltung erforderlich ist.

Beim Verkauf der Häuser ist als Kaufpreis in der Regel der Selbstkostenpreis zu Grunde zu legen, welcher sich berechnet aus dem Erwerbspreise des Grundstücks, den Baukosten, den Zinsen und Verwaltungskosten bis zu dem Tage, an welchem das Haus zuerst bewohnt wird. Sodann sollen — wenigstens auf eine bestimmte Reihe von Jahren — in den Kaufvertrag diejenigen Beschränkungen bezüglich Benutzung, Untervermietung, Weiterveräußerung, Zulässigkeit baulicher Veränderungen aufgenommen werden, welche geeignet sind, auch für die Zukunft die Benutzung der Häuser entsprechend dem gemeinnützigen Charakter des Unternehmens zu sichern. Zu diesem Zwecke sind in den Kaufvertrag mindestens folgende Bestimmungen zur Eintragung ins Grundbuch aufzunehmen.

„Ankäufer dürfen ohne Genehmigung des Verkäufers keine Neubauten, Aufbauten und Anbauten — auch keine vorläufigen — vornehmen, das Besitztum auch nicht durch Mauern abgrenzen, welche höher sind als 1 Meter.

In dem verkauften Hause dürfen nur Familien von Arbeitern oder diesen social gleichstehenden Personen und zwar nicht mehr als . . . Familien wohnen. Kostgänger dürfen ohne Genehmigung des Verkäufers nicht gehalten werden. In dem verkauften Hause darf kein Wirtschaftsbetrieb und kein Verkauf geistiger Getränke ohne Genehmigung des Verkäufers stattfinden. Die Genehmigung ist jederzeit widerruflich.

Verkäufer hat das Recht, das Grundstück zu angemessener Tageszeit besichtigen zu lassen.

Der Verkäufer behält sich für die Dauer von 5 Jahren, vom Eigentumserwerb an, gegenüber den Ankäufern und deren Erben ein Wiederkaufsrecht für den Fall vor, daß Ankäufer oder deren Erben das Anwesen, sei es durch entgeltliches, sei es durch unentgeltliches Rechtsgeschäft veräußern sollten oder mit den vorgeschriebenen Teilzahlungen für

mehr als 6 Monate in Verzug geraten. Als Veräußerung gilt auch die Zwangsversteigerung und die Veräußerung durch den Konkursverwalter, nicht dagegen die Übertragung an einen Miterben bei der Erbauseinandersetzung. Das Wiederkaufsrecht findet statt gegen Zahlung des ursprünglichen Verkaufspreises, falls jedoch der in dem neuen Vertrag vereinbarte Preis geringer ist, gegen Zahlung dieses Preises. Etwaige Wertvermehrungen durch von dem Verkäufer gutgeheißene Verbesserungen sind den Käufern nach dem Schätzungswerte zu erstatten, etwaige Verschlechterungen, die nicht auf bloßer ordnungsmäßiger Abnutzung beruhen, kommen nach dem Schätzungswerte in Abzug."

Ein Abgehen von den Beschränkungen, sowie eine nachträgliche Verschiebung der Rangverhältnisse bei der Eintragung im Grundbuche bedarf der Genehmigung der Versicherungsanstalt. In jedem Falle bleibt der ursprüngliche Darlehensnehmer neben dem Ankäufer der Versicherungsanstalt gegenüber weiterhin bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens als Schuldner verhaftet.

Die Kaufakte sind nach erfolgter Thätigung der Versicherungsanstalt zur Kenntnisnahme einzureichen.

§ 5.

Die Darlehensnehmer sind verpflichtet, der Versicherungsanstalt alle von dieser für erforderlich erachteten Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung der Baulichkeiten und Grundstücke jederzeit zu gestatten und ihre Satzungen, Jahresberichte und Abrechnungen mitzuteilen.

Genossenschaften sind außerdem verpflichtet, der Versicherungsanstalt die Protokolle über die Revision nach § 51 des Genossenschaftsgesetzes vom 1. Mai 1889 einzusenden.

§ 6.

Die Darlehen werden nur gegen erststellige Hypothek und im Betrage von höchstens $^2/_3$ der Taxen gewährt. Bei Darlehen an Gemeinden, oder unter Solidarbürgschaft der Gemeinden, kann über diese Grenze hinaus beliehen und auch auf Hypothekenbestellung überhaupt verzichtet werden.

Die Höhe der Beleihung wird festgestellt auf Grund:

1. des Kaufpreises des Grundstückes,
2. der Herstellungskosten der Gebäude,
3. des Verkaufswertes,
4. des Mietwertes.

Die einzureichenden Taxen müssen diese Angaben enthalten und durch einen beamteten Baumeister oder einen der Versicherungsanstalt genehmen vereideten Taxator angefertigt sein; dieselben werden von der Versicherungsanstalt den zuständigen Bürgermeisterämtern zur Prüfung vorgelegt.

Es ist erwünscht, daß die Brandversicherung bei der Rheinischen Provinzial-Feuersocietät in Düsseldorf erfolgt.

Es empfiehlt sich, Anträge auf Bewilligung von Darlehen bereits vor Beginn des Baues einzureichen, da bis zur Erledigung des Antrags einige Zeit verstreichen wird.

Die Darlehen werden in der Regel nach Fertigstellung der Gebäude ausgezahlt, nachdem durch Einreichung einer vollständigen Grundbuchtabellen-abschrift die Eintragung der Hypothek ins Grundbuch nachgewiesen ist. Vor der Auszahlung ist ferner ein amtliches Attest über die Fertigstellung der Gebäude einzureichen.

Die Auszahlung des nachgesuchten Darlehens kann auch in Raten je nach dem Fortschreiten der Bauten erfolgen; alsdann sind dem jedesmaligen Gesuche um Auszahlung einer Rate amtliche Atteste über das Fortschreiten der Bauten beizufügen.

§ 7.

Die Darlehen werden zur allmählichen Tilgung gegeben. Für die in jedem Jahre zu bewilligenden Darlehen wird der Zinsfuß von der Versicherungsanstalt jährlich im voraus festgesetzt. Der Zinsfuß bei den im Jahre 190..... zu bewilligenden Darlehen beträgt............ %. Zur Tilgung des Darlehens sind regelmäßig 1 ½ % zu zahlen.

Die jährlichen Zahlungen von Zinsen und Tilgungsbeträgen erfolgen je zur Hälfte am 30. Juni und 31. Dezember. Die Verpflichtung zur Zinszahlung beginnt erst vom Tage und in der Höhe der thatsächlich erfolgten Auszahlung des Kapitals. Der in der Schuldurkunde aufzunehmende Anfangstermin der Verzinsung hat nur für die Eintragung ins Grundbuch Bedeutung. Für das Jahr der Auszahlung des Kapitals werden in der Regel nur Stückzinsen berechnet.

Die Versicherungsanstalt hat das Recht, eine verstärkte Tilgung zu verlangen und das Darlehen halbjährlich zu kündigen, wenn nach dem Ermessen des Vorstandes der Charakter der Gemeinnützigkeit nicht ausreichend gewahrt erscheint.

Das Darlehen ist sofort einforderbar, wenn das beliehene Objekt an andere als dem Invalidenversicherungsgesetze vom 13. Juli 1899 unterliegende Personen und unter anderen als in § 4 Absatz 2 dieser Grundsätze aufgestellten Bedingungen verkauft wird, wenn dasselbe nicht in gutem Zustande erhalten, unwirtschaftlich oder zweckwidrig benutzt oder nicht gehörig gegen Feuersgefahr versichert gehalten wird, oder wenn die Zins- und Tilgungszahlungen nicht innerhalb zwei Monaten nach Verfall geleistet werden.

Der Schuldner kann nach einer 4 Wochen vorher erfolgten Ansage Kapitalrückzahlungen in beliebiger Höhe, jedoch nicht unter 50 Mark, leisten oder auch das ganze Kapital zurückzahlen. Die zurückgezahlten Beträge fallen mit dem Rückzahlungstage aus der Verzinsung.

§ 8.

Alle mit der Darlehensgewährung, Verzinsung, Tilgung und Rückzahlung verbundenen Kosten trägt der Schuldner.

§ 9.

Jedem Darlehensantrage ist beizufügen:

1. das Statut der Gesellschaft bezw. Genossenschaft, soweit solches nicht bereits eingereicht ist,
2. Verzeichnis der Genossenschaftsmitglieder, eventuell, unter Bezugnahme auf ein früher eingereichtes Verzeichnis, die Liste der Ab- und Zu-

gänge, sowie das Protokoll über die letzte Revision nach § 51 des Genossenschafts-Gesetzes vom 1. Mai 1889,

3. Vermögensaufstellung der Gesellschaft, bezw. Genossenschaft, eventuell, unter Bezugnahme auf den letzten Geschäftsbericht, die Aufstellung der Ab- und Zugänge. Insbesondere ist anzugeben das bar eingezahlte und das noch einzufordernde Gesellschaftskapital,
4. die Taxe nach den Grundsätzen des § 6,
5. Bauplan sowie Tabelle für die zu beleihenden Häuser nach nachstehendem Muster:

Bezeichnung des Grundstücks		Straße und Haus-Nr.	Anzahl der Zimmer	Größe des Grundstückes		Bebaute Fläche	Kosten des		Verkaufswert laut Taxe	Mietswert laut Taxe	Anzahl der Familien, für welche das Haus bestimmt ist
Flur	Nr.			ar	m		Baues laut Anschlag beziehungsweise Abrechnung	Grundstücks laut Kaufakt	M	M	

6. Grundbuch-Tabelle, Katasterzeichnung und eventuell die Feuerversicherungspolice,
7. ein Mietsvertrag,
8. die die Anleihe betreffenden Vorstands- bezw. Aufsichtsratsbeschlüsse. Falls eine Gemeinde das Darlehn aufnehmen oder vermitteln will: der Gemeinderatsbeschluß nach § 2 dieser Grundsätze, sowie die Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

§ 10.

Die Bauvereine, Gemeinden pp., welche Darlehen aus den Mitteln der Versicherungsanstalt erhalten, haben alljährlich bis zum 1. April eine Bilanz nebst Jahresbericht einzureichen.

Der Jahresbericht soll eine Übersicht der beliehenen Häuser nach folgendem Schema enthalten:

Lage des Hauses		Eigentümer bezw. Kaufanwärter	Namen der sämtlichen Familien, welche in dem Hause wohnen *	Stand des Familienhauptes	Zahl der Familienmitglieder	Mietsertrag		Zahl der Kostgänger	Angabe des Verkaufspreises, falls das Haus während des Jahres verkauft worden ist.	Ist im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Statutänderung vorgenommen event. welche?
Straße	Nr.					a) Falls das Haus Eigentum des Arbeiters ist, welche Miete nimmt er von den Untermietern ein?	b) Falls das Haus noch nicht verkauft ist.		M	

* Auch bei verkauften Häusern sind hier die Namen der sämtlichen im Hause wohnenden Familien anzugeben. Für jede Familie ist eine Zeile auszufüllen.

§ 11.

Die Darlehensverträge werden in der Regel nach anliegendem Muster abgeschlossen. Einer notariellen Thätigkeit oder Beglaubigung der Schuldurkunden soll es in der Regel nicht bedürfen. Die Urkunden sind vielmehr nach gehöriger Unterzeichnung durch den Darlehensempfänger dem Vorstande der Versicherungsanstalt einzureichen, welcher sie nach Gegenzeichnung zurückgiebt. Diese Schuldurkunden dienen als Grundlagen für die vor dem Grundbuchrichter mündlich zu bewilligende Eintragung der Hypotheken. Auf die Bildung von Hypothekenbriefen wird in der Regel verzichtet, und genügt alsdann zum Nachweise der erfolgten Eintragung eine einfache Abschrift der ganzen Grundbuchtabelle.

Gemeinnützige Vereine, deren Statut den Bestimmungen des vorstehenden § 2 entspricht, genießen auf Grund des Gesetzes vom 31. Juli 1895 § 5 g Stempelfreiheit, sowie nach § 8 Abs. 1 Nr. 6 des preußischen Gerichtskostengesetzes vom 25. Juni 1895 und Art. 86 § 1 Ziff. VI des preußischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch Freiheit von Gerichtsgebühren.

Die in §§ 9 und 10 bezeichneten Formulare können bei der Versicherungs-Anstalt bezogen werden.

Düsseldorf, den 9. Januar 1900.

Der Vorstand
der Landes-Versicherungsanstalt Rheinprovinz.
gez. Dr. Klein,
Geheimer Oberregierungsrat, Landeshauptmann der Rheinprovinz.

Schuldurkunde.

.... Endesunterzeichnete ....

....

....

als Vertreter de ....

....

gemäß § .... der Satzungen vom .... und auf Grund des Beschlusses des Vorstandes — Aufsichtsrats — Gemeinderats vom .... bekennen hiermit, ... von der Landes Versicherungsanstalt Rheinprovinz zu Düsseldorf ein bares Darlehen von

.... Mark

empfangen zu haben, über dessen richtigen Empfang hiermit quittiert wird.

Das Darlehen ist vom .... 190..... ab mit .... vom Hundert fürs Jahr, bei Zinsverzug über einen Monat jedoch mit .... vom Hundert zu verzinsen.

Die Zinsen des Kapitals, beziehungsweise — nach begonnener Tilgung — des Kapitalrestes, sind zahl- und einforderbar je zur Hälfte am dreißigsten Juni und einunddreißigsten Dezember eines jeden Jahres, und zwar zuerst für den Zeitraum von oben genanntem Tage bis zum .... an dem letzterwähnten Tage. Nach Vereinbarung mit der genannten Versicherungsanstalt ist dieses Darlehen zur allmählichen Tilgung gegeben, und zwar in der Weise, daß dasselbe in Teilbeträgen von jährlich .... Prozent des Kapitals zuzüglich der ersparten Zinsen halbjährlich zu tilgen ist.

Die erste zum Zwecke der Tilgung bestimmte halbjährliche Kapitalablage ist zahl- und einforderbar am dreißigsten Juni neunzehnhundert.................., die letzte halbjährliche Kapitalablage am einunddreißigsten Dezember neunzehnhundert ....

Es ist dabei die Verabredung getroffen, daß die Abschreibung der am 30. Juni fälligen Ablage erst gleichzeitig mit der am 31. Dezember jeden Jahres fälligen Ablage erfolgen und somit für beide Ablagen die Verzinsung zum Vorteile der Versicherungsanstalt stets erst mit dem letzterwähnten Termine aufhören soll.

Darlehensschuldner........ berechtigt, eine verstärkte Tilgung in der Weise zu bewirken, daß .... nach vorhergegangener 4wöchentlicher Ansage zu jeder Zeit Kapitalrückzahlungen in beliebiger Höhe, jedoch nicht unter fünfzig Mark, leisten oder auch das ganze Darlehen zurückzahlen .... Für diese Kapitalrückzahlungen fällt die Pflicht, Zinsen zu zahlen, mit dem Ablauf des Einzahlungstages weg. Die Kapital- und Zinsenzahlungen, welche mindestens einen Monat vor Verfall eingehen, werden bis zum Verfalltage mit drei Prozent verzinst.

Darlehensschuldner.......... verpflichte.........., im Falle einer Zwangsversteigerung gegen .... eine Pauschsumme von .... Mark als Ersatz für die in diesem Falle der Versicherungsanstalt erwachsenden außergewöhnlichen Kosten zu zahlen. Diese Summe ist, ohne daß es einer Inverzugsetzung bedarf, von Rechtswegen sofort zahl- und einforderbar, sobald die Versicherungsanstalt gerichtliche Schritte zur Einleitung der Zwangsversteigerung gegen .... unternimmt.

Die sämtlichen vorhin erwähnten Zahlungen sind von Darlehensschuldner........ in deutschen Reichsmünzen ohne Berufung auf Gegenforderung und Aufrechnung, zu Händen und in dem Geschäftslokale des jeweiligen Rendanten der Landesbank der Rheinprovinz zu Düsseldorf, porto- und kostenfrei zu leisten. Der nicht getilgte Teil des Kapitals soll vor dem getilgten Teile desselben den hypothekarischen Vorrang haben.

Eine Quittung, Löschung oder Abtretung bezüglich des getilgten Teiles kann von de...... Darlehensschuldner........ nur dann verlangt werden, wenn dieser Teilbetrag mindestens ein Zehntel des ganzen Darlehenskapitals

erreicht hat. Darlehensschuldner verbinde .... sodann ferner, die mitverpfändeten Gebäulichkeiten, welche gegenwärtig bei der

....

.... zu ....

Mark gegen Feuersgefahr versichert sind, zu wenigstens demselben Werte gegen Brandschaden versichert zu erhalten und diese Versicherung bis zur Rückzahlung des oben angegebenen Kapitals nebst Accessorien fortwährend beizubehalten und .... darüber auf Verlangen jederzeit genügend auszuweisen. Auch ermächtig .... d........ Darlehensschuldner .... hiermit die Versicherungsanstalt auf .... Kosten zum Vermerke ihres Hypothekenrechts im betreffenden Brandkataster und nötigenfalls zur Fortsetzung der Feuerversicherung.

Die verpfändeten Gebäulichkeiten sollen als Wohnungen für Arbeiterfamilien dienen, und zwar:

1) das Haus ....straße Nr. .... für .... Familien,
2) das Haus ....straße Nr. .... für .... Familien,
3) ....

....

Damit der gemeinnützige Charakter des Unternehmens gewahrt bleibt, dürfen die Wohnungen nicht überfüllt und nur von der obigen beim Bau vorgesehenen Anzahl von Familien benutzt werden. Auch sollen Kauf- und Mietpreise in angemessenem Verhältnisse zu den Selbstkosten stehen.

Die Versicherungsanstalt hat das Recht, eine verstärkte Tilgung zu verlangen und das Darlehen halbjährlich zu kündigen, wenn nach dem Ermessen des Vorstandes der Charakter der Gemeinnützigkeit nicht hinreichend gewahrt ist.

Das Darlehen ist sofort einforderbar, wenn die Wohnungen an andere als dem Reichsgesetze vom 13. Juli 1899 unterliegende Personen und unter anderen als in § 4 Abs. 2 der Grundsätze vom .... aufgestellten (in der Anmerkung abgedruckten) Bedingungen verkauft wird,

Anm. § 4 Abs. 2 der Grundsätze: Beim Verkauf der Häuser ist als Kaufpreis in der Regel der Selbstkostenpreis zu Grunde zu legen, welcher sich berechnet aus dem Erwerbspreise des Grundstücks, den Baukosteu, den Zinsen und Verwaltungskosten bis zu dem Tage, an welchem das Haus zuerst bewohnt wird. Sodann sind — wenigstens auf eine bestimmte Reihe von Jahren — in den Kaufvertrag diejenigen Beschränkungen bezüglich Benutzung, Untervermietung, Weiterveräußerung, Zulässigkeit baulicher Veränderungen aufzunehmen, welche geeignet sind, auch für die Zukunft die Benutzung der Häuser entsprechend dem gemeinnützigen Charakter des Unternehmens zu sichern. Zu diesem Zwecke sind in den Kaufvertrag mindestens folgende Bestimmungen zur Eintragung ins Grundbuch aufzunehmen: „Ankäufer dürfen ohne Genehmigung des Verkäufers keine Neubauten, Aufbauten und Anbauten — auch keine vorläufigen — vornehmen, das Besitztum auch nicht durch Mauern abgrenzen, welche höher sind als 1 Meter. In dem verkauften Hause dürfen nur Familien von Arbeitern oder diesen social gleichstehenden Personen und zwar nicht mehr als . . . Familien wohnen. Kostgänger dürfen ohne Genehmigung des

wenn dasselbe nicht in gutem Zustande erhalten, unwirtschaftlich oder zweckwidrig benutzt, nicht gehörig gegen Feuersgefahr versichert gehalten, oder wenn die Zins- und Tilgungsbeträge nicht innerhalb zwei Monaten nach Verfall gezahlt werden, ferner wenn Darlehenschuldner .... der Versicherungsanstalt nicht alle von dieser für erforderlich erachteten Auskünfte erteilt, insbesondere die Besichtigung der Gebäulichkeiten und Grundstücke nicht gestattet oder Satzungen, Jahresübersicht und Abrechnungen nicht mitteilt, endlich wenn der Eigentümer aus der Genossenschaft, durch deren Vermittelung er das Haus erworben hat, ausscheidet, oder wenn Darlehensschuldner .... in Liquidation oder Konkurs tritt, oder ohne Zustimmung der Versicherungsanstalt eine Änderung der Satzungen vornimmt.

....

....

....

....

Darlehensschuldner ...... stellt hiermit zur Sicherheit für vorstehende Forderung folgende im Grundbuche von .... Band .... Artikel .... in Abteilung I unter Nummer .... eingetragene Grundstücke, nämlich:

....

....

Schuldner .... verpflichtet sich, die Eintragung der Hypothek in das Grundbuch vor dem zuständigen Amtsgericht zu bewilligen und zu beantragen. Die Erteilung eines Hypothekenbriefes soll ausgeschlossen

---

Verkäufers nicht gehalten werden. In dem verkauften Hause darf kein Wirtschaftsbetrieb und kein Verkauf geistiger Getränke ohne Genehmigung des Verkäufers stattfinden. Die Genehmigung ist jederzeit widerruflich. Verkäufer hat das Recht, das Grundstück zu angemessener Tageszeit brsichtigen zu lassen. Der Verkäufer behält sich für die Dauer von 5 Jahren vom Eigentumserwerb an, gegenüber den Ankäufern und deren Erben ein Wiederkaufsrecht für den Fall vor, daß Ankäufer oder deren Erben das Anwesen, sei es durch entgeltliches, sei es durch unentgeltliches Rechtsgeschäft veräußern sollten oder mit den vorgeschriebenen Teilzahlungen für mehr als 6 Monate in Verzug geraten. Als Veräußerung gilt auch die Zwangsversteigerung und die Veräußerung durch den Konkursverwalter, nicht dagegen die Übertragung an einen Miterben bei der Erbauseinandersetzung. Das Wiederkaufsrecht findet statt gegen Zahlung des ursprünglichen Verkaufspreises, falls jedoch der in dem neuen Vertrag vereinbarte Preis geringer ist, gegen Zahlung dieses Preises. Etwaige Wertvermehrungen durch von dem Verkäufer gutgeheißene Verbesserungen sind den Käufern nach dem Schätzungswerte zu erstatten, etwaige Verschlechterungen, die nicht auf bloßer ordnungsmäßiger Abnutzung beruhen, kommen nach dem Schätzungswerte in Abzug. Ein Abgehen von den Beschränkungen, sowie eine nachträgliche Verschiebung der Rangverhältnisse bei der Eintragung im Grundbuche bedarf der Genehmigung der Versicherungsanstalt. In jedem Falle bleibt der ursprüngliche Darlehensnehmer neben dem Ankäufer der Versicherungsanstalt gegenüber weiterhin bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens als Schuldner verhaftet. Die Kaufobjekte sind nach erfolgter Thätigung der Versicherungsanstalt zur Kenntnisnahme einzureichen.

sein. Schuldner..... verpflichtet sich jedoch, jederzeit auf Verlangen der Versicherungsanstalt in die nachträgliche Bildung und Aushändigung eines solchen an die Gläubigerin einzuwilligen.

Alle Kosten, wozu dieser Akt jetzt oder in der Folge Anlaß geben möchte, sind zu Lasten de... Schuldner..........

Im Falle der Veräußerung der verpfändeten Grundstücke bleibt de...... Schuldner........ neben dem Ankäufer dauernd für die Verbindlichkeiten aus dieser Urkunde der Versicherungsanstalt gegenüber verhaftet.

...., den 190

Bestimmungen

über

Gewährung von Darlehen an Vereine, Genossenschaften und gemeinnützige Baugesellschaften mit Korporationsrechten, sowie an Arbeitgeber, zum Zwecke der Förderung des gemeinnützigen Baues von Arbeiterwohnungen seitens Invalidenversicherungsanstalt Hessen-Nassau.

---

1. Die Versicherungsanstalt gewährt an Vereine, Genossenschaften und gemeinnützige Baugesellschaften mit Korporationsrechten, sowie ausnahmsweise auch an Arbeitgeber, zum Zwecke der Förderung des gemeinnützigen Baues von Wohnungen innerhalb des Geschäftsbezirkes der Versicherungsanstalt Darlehen zu regelmäßig $3^1/_4$ % Zinsen, gegen erststellige Hypotheken und zwar unter Umständen über die mündelsichere Grenze hinaus bis zu 75 % des durch Schätzung der amtlich bestellten Taxatoren zu ermittelnden Wertes der Liegenschaften.

2. Unmittelbar an einzelne Arbeiter als Besitzer von Arbeiterhäusern werden Darlehen mit Rücksicht auf die hierdurch bedingten Verwaltungsschwierigkeiten und den Mangel einer entsprechenden Organisation der Versicherungsanstalt nicht bewilligt.

3. Die Darlehen unterliegen einer regelmäßigen Tilgung. Die Höhe des jährlichen Kapitalabtrags wird im Einzelfalle vereinbart, darf jedoch in der Regel nicht weniger als $^1/_2$ % betragen.

4. Zinsen und Kapitalabtrag sind am Schlusse eines jeden Kalenderhalbjahres zu zahlen und zwar in einer bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens sich gleichbleibenden Summe.

5. Die Verzinsung beginnt mit dem Tage, an welchem das Geld von Cassel oder der sonstigen Zahlungsstelle aus abgesandt wird.

6. Die Auszahlung der Darlehen erfolgt — auf Wunsch in Teilbeträgen —, sobald die Hypothekenbriefe (Pfandverschreibungen) über erststellige Hypotheken in dem Besitze der Versicherungsanstalt sind und die Mittel der Versicherungsanstalt die Auszahlung gestatten. Die Zahlungstermine werden besonders vereinbart und sind bezügliche Wünsche dem Vorstande der Versicherungsanstalt wenigstens vier Wochen vor dem Termine mitzuteilen.

7. Je nach dem Fortschreiten des Baues können Darlehensteilzahlungen, sogenannte Baugelder, gewährt werden. Es können in diesem Falle jedoch nicht volle 75 % des nach Ziffer 1 zu ermittelnden Wertes des Baues zur Auszahlung kommen, vielmehr muß ein im Einzelfalle besonders zu bestimmender Betrag frei bleiben.

8. Die Darlehen sind auf seiten der Versicherungsanstalt unkündbar, solange sich die Grundstücke im Eigentum des ursprünglichen Schuldners befinden und solange die Zinsen und Amortisationsbeträge richtig und pünktlich gezahlt und die sonstigen Vertragsbedingungen genau beobachtet werden.

9. Im Falle der zulässigen Veräußerung von Arbeiterwohnhäusern an Mitglieder der Genossenschaft verpflichtet sich die Anstalt, die gewährten Darlehen dem erwerbenden Mitgliede der Genossenschaft noch zehn Jahre von der Veräußerung seitens der Genossenschaft an, unkündbar stehen zu lassen, falls eine Weiterveräußerung des Grundstücks während dieser Zeit nicht stattfindet und die Zinsen und Amortisationsbeträge pünktlich gezahlt werden.

10. Ob bei Veräußerung eines Hauses an ein Mitglied der Genossenschaft ein Teil des auf dem Hause ruhenden Darlehens zurückzuzahlen ist, unterliegt der jedesmaligen Bestimmung des Vorstandes der Versicherungsanstalt.

11. Unter allen Umständen bleibt jedoch die Genossenschaft bis zur gänzlichen Abtragung des Darlehens für dasselbe persönlich haftbar.

12. Die Gesellschaft (Genossenschaft) darf keinem Mitgliede mehr als ein Wohnhaus verkaufen.

13. Veräußert die Gesellschaft ein Grundstück an andere Personen als an Mitglieder der Genossenschaft oder veräußert der erste Erwerber vor Ablauf von zehn Jahren das erworbene Grundstück weiter oder werden die Zinsen und Amortisationsbeträge nicht pünktlich gezahlt oder kommt der Erwerber den von ihm der Gesellschaft gegenüber übernommenen sonstigen Vertragspflichten nicht nach, so ist die Anstalt berechtigt, die sofortige, d. h. binnen längstens vier Wochen zu bewirkende Rückzahlung des auf dem betreffenden Grundstücke ruhenden hypothekarischen Darlehens zu verlangen. Ebenso hat die Versicherungsanstalt das Recht, nach Ablauf der zehn Jahre von dem ersten Erwerber die Rückzahlung des ihn betreffenden hypothekarischen Darlehens nach vorausgegangener dreimonatlicher Kündigung zu ver-

langen, wenngleich von diesem Rechte bei Erfüllung der vertragsmäßigen Pflichten und beim unveränderten Fortbestehen der jetzigen gesetzlichen Bestimmungen wohl niemals wird Gebrauch gemacht werden.

14. Ferner ist die Anstalt berechtigt, Rückzahlung der einer Gesellschaft (Genossenschaft) gewährten Darlehen von dieser nach vorausgegangener sechsmonatlicher Kündigung zu verlangen, falls die Gesellschaft durchschnittlich jährlich mehr als 3¼ % Zinsen auf die Genossenschaftsanteile zur Verteilung bringt oder durch anderweite Maßregeln, z. B. unverhältnismäßig hohe Besoldung der Vorstandsmitglieder u. s. w., den Charakter der Gemeinnützigkeit verliert.

15. Die Bewilligung des Darlehens ist abhängig:
- a) von der Darlehenssicherheit;
- b) von dem Nachweise der Gemeinnützigkeit des Unternehmens;
- c) von der Übernahme der Verpflichtung, bei Veräußerung eines Hauses an ein Mitglied der Genossenschaft dem zwischen der Gesellschaft und diesem Mitgliede zu schließenden Kaufvertrage Bedingungen nach Maßgabe des anliegenden Vertragsmusters zu Grunde zu legen.

16. Den Darlehensgesuchen sind zwecks Prüfung der Darlehenssicherheit beizufügen:
- a) ein Statut;
- b) ein Verzeichnis der Vereins- und Genossenschaftsmitglieder;
- c) ein Bau- und Liegeplan;
- d) ein Grundbuch- (Stockbuch-) Auszug;
- e) eine Schätzungsverhandlung (zu vergl. Ziffer 1);
- f) der Brandversicherungsschein;
- g) der letzte Geschäftsbericht;
- h) eine Übersicht über das Vermögen (Grund- und Kapitalvermögen) sowie über die Schulden des Darlehenssuchers;
- i) eine eingehende Darlegung der Vermögenslage des Unternehmens und
- k) eine Rentabilitätsberechnung.

Cassel, den 31. Januar 1898.

Der Vorstand:

Riedesel Freiherr zu Eisenbach,
Landesdirektor.

Kaufvertrag

zwischen d ....

....

und

dem Mitgliede dieser Genossenschaft, Herrn ....

....

....

---

§ 1.

Das Mitglied der Genossenschaft, Herr ....
zu .... erwirbt durch diesen Kaufvertrag von d ....

....

das in der Gemarkung von .... belegene und im Stockbuch (Grundbuch) von .... unter Nr. .... eingetragene und wie folgt bezeichnete Grundstück (Wohnhaus) ....

....

zum Eigentum für einen Kaufpreis von .... Mk. .... Pfg., buchstäblich

....

Dieser Kaufpreis von .... Mk. .... Pfg. setzt sich zusammen:

1. aus den Grunderwerbskosten einschließlich aller Nebenkosten mit .... Mk. .... Pfg.
2. den Baukosten mit .... „ .... „
3. einem Zuschlag von 10 % der Summen zu 1 und 2 mit .... „ .... „

zusammen wie oben .... Mk. .... Pfg.

Von dem Kaufpreis sind die zu 3 erwähnten 10 % mit .... Mk. .... Pfg. vor der Eigentumsübertragung bar an den Verkäufer zu zahlen, während der Kaufpreis im übrigen dem Käufer gegen hypothekarische Sicherstellung zu Gunsten der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hessen-Nassau zu Cassel, bezw. des Verkäufers oder eines Dritten gestundet bleiben kann. Soweit hiernach über die von der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hessen-Nassau bewilligte Hypothek hinaus eine weitere Hypothek eingetragen ist oder eingetragen werden muß, ist das Restkaufgeld mit mindestens ½ % zu amortisieren und darf die Verzinsung seitens des Käufers nicht die Selbstkosten des Vereins und keinesfalls den Betrag von 4 % übersteigen.

§ 2.

Nach Erfüllung der Erwerbsbedingungen zu § 1 und § 8 ist das Grundstück (Wohnhaus) stockbuch- — grundbuch- — mäßig dem Käufer zu Besitz und Eigentum zu überliefern.

§ 3.

Der Käufer verpflichtet sich, bis zur endgültigen Tilgung aller dem Verkäufer gegenüber übernommenen Verpflichtungen das erworbene Grundeigentum stets in gutem baulichen Zustande zu erhalten, auch Zinsen und Amortisationsquoten pünktlich zu zahlen.

§ 4.

Die in dem Hause vorhandene zweite Wohnung darf der Käufer nur an ein Mitglied der Genossenschaft vermieten. Der Mietpreis wird, solange das Kaufgeld noch nicht vollständig abgetragen ist, von dem Vorstande des Spar- und Bauvereins nach Anhörung des Käufers dergestalt bestimmt, daß unter billiger Berücksichtigung der vom Käufer alljährlich für Straßenreinigung, Reparatur von Brunnen und Kesseln zu bestreitenden Ausgaben beiden Genossenschaftsmitgliedern der Genuß einer gleichmäßig wohlfeilen Wohnung gewährleistet wird. Dabei ist besonders darauf zu achten, daß der Käufer durch die Vermietung der zweiten Wohnung sich nicht zu Ungunsten des zweiten Genossenschaftsmitgliedes einen unberechtigten Vorteil verschafft.

Aftervermietung ist nur an Blutsverwandte bis zum dritten Grade (Eltern, Geschwister, Onkel und Tante) oder die Schwiegereltern oder Mündel und nur mit Genehmigung des Verkäufers zulässig.

§ 5.

Der Weiterverkauf ist an die Genehmigung des Verkäufers gebunden und nur an ein Mitglied der Genossenschaft statthaft. Dabei wird der Kaufpreis von dem Vorstande festgesetzt und darf den erstmaligen Kaufpreis unter Hinzurechnung der notwendigen und nützlichen Einrichtungen nicht übersteigen.

§ 6.

Die Ausübung einer Gast- oder Schankwirtschaft in dem erworbenen Hause ist verboten.

§ 7.

Alle Streitigkeiten werden durch ein Schiedsgericht erledigt, welches aus Mitgliedern der Genossenschaft zu bilden ist. Dabei haben Käufer und Verkäufer je einen Schiedsrichter und diese wieder einen Obmann zu wählen. Kommt eine Einigung über den Obmann nicht zu stande, so ist der

.... zu ....

um Ernennung desselben zu bitten. Dem Ausspruche des Schiedsgerichts unterwerfen sich beide Teile unter Verzicht auf jede Einrede und auf eine gerichtliche Austragung.

§ 8.

Kommt der Käufer oder dessen Erben den vorstehend übernommenen Verpflichtungen nicht nach, so hat der Verkäufer unbeschadet der dem Vorstande der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hessen-Nassau zustehenden Befugnisse auf Rückforderung der von diesem gegebenen hypothekarischen Darlehen das Recht, entweder die Zahlung des ihm etwa noch geschuldeten Kaufgeldrestes binnen 4 Wochen zu fordern, oder binnen der gleichen Frist die Rückübertragung des Eigentums gegen Übernahme der aus Anlaß dieses Kaufvertrages errichteten Hypotheken zu verlangen. Dabei würden die bislang gezahlten Anzahlungen, insbesondere die 10 % des § 1 nicht zur Rückvergütung gelangen, sondern als Konventionalstrafe verfallen.

Dieses Recht des Verkäufers ist vor der Eigentumsübertragung stockbuch- — grundbuch- — mäßig sicher zu stellen.

Bedingungen,

unter denen Baugenossenschaften von der Landes-Versicherungsanstalt Hannover hypothekarische Darlehen zur Erbauung von Arbeiterwohnhäusern erhalten.

I.

Baugrunderwerbungen sind nur im Einverständnis mit der Landes-Versicherungsanstalt Hannover zu bewirken. Insoweit die Landes-Versicherungsanstalt nicht bereits durch ihre an den Generalversammlungen oder Aufsichtsratssitzungen teilnehmenden Beamten Kenntnis von den projektierten Landankäufen erhält, bedarf es eines Antrages bei der Landes-Versicherungsanstalt auf Genehmigung, unter Vorlegung von Katasterauszügen und Kataster-Handzeichnungen, zwecks Nachweises der katastermäßigen Größe der Baufläche. Dieser Vorbehalt gilt insbesondere bezüglich *späterer* Baugrunderwerbungen, sofern sie unter der Voraussetzung erfolgen sollen, daß die Landes-Versicherungsanstalt Hannover die zur Bebauung erforderlichen Gelder hergeben werde.

II.

Von dem zur Bebauung ins Auge gefaßten Terrain ist von berufener Seite ein *Lageplan* zu entwerfen, in dem die projektierten Bauparzellen sowie etwaige Straßenzüge zu markieren sind. Der Lageplan — oder eine Kopie davon — ist zu unseren Akten einzuliefern.

III.

Ohne unsere ausdrückliche Genehmigung darf kein Bau in Angriff genommen werden. Hat der Vereinsvorstand in Gemeinschaft mit dem Aufsichtsrate die Bauausführung beschlossen, so ist uns zunächst der *Bauplan*

— Zeichnungen und Kostenanschlag — behufs der Prüfung und Genehmigung vorzulegen, da wir uns von der Zweckmäßigkeit des Projekts überzeugen und dem Bauvereine nötigenfalls mit unserem sachverständigen Rate zur Hand gehen möchten. Soweit die Bauausführungen nach einem und demselben Typus erfolgen, bedarf es nur der einmaligen Vorlegung des Bauplanes, dagegen ist unsere Genehmigung — unter Angabe des ungefähren Geldbedarfs — zu jedem einzelnen Bau beziehungsweise bei gleichzeitiger Ausführung mehrerer Bauten zu der Zahl der jeweilig in Angriff zu nehmenden Bauten vorher einzuholen.

IV.

Der Bauverein räumt uns das Recht ein, die im Bau begriffenen Parzellen jederzeit durch unseren bautechnischen Beirat — zur Zeit Herrn Landesbauinspektor Bokelberg hierselbst — besichtigen zu lassen.

Des weiteren gestattet der Vereinsvorstand auf unseren Wunsch einem von uns dazu beauftragten Beamten der Landes-Versicherungsanstalt jederzeit die Einsichtnahme der Akten, Bücher und Beläge des Bauvereins.

V.

Ohne unser Vorwissen beziehungsweise gegen unseren Willen dürfen Änderungen der Vereinssatzungen, der Geschäftsanweisungen für den Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Sonder-Erwerbsbedingungen nicht vorgenommen werden. Geschieht das gleichwohl und es sind die Änderungen nach unserem Dafürhalten geeignet, das Genossenschaftsvermögen zu gefährden, so werden wir zu dem satzungsmäßig zulässigen nächsten Termine aus der Genossenschaft als Mitglied ausscheiden, ein Schritt, der für den Bauverein dann weitere Folgen — Verweigerung der Baumittel zu noch nicht genehmigten Bauten u. s. w. — haben würde.

Unbeschadet der der Landes-Versicherungsanstalt Hannover als Bauvereinsmitglied zustehenden Rechte verpflichtet sich der Vereinsvorstand, uns alljährlich unaufgefordert die Bilanz des abgelaufenen Geschäftsjahres nebst Gewinn- und Verlustrechnung mindesten 8 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung — und zwar zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung — zugehen zu lassen. Dagegen erwarten wir besondere Einladung zu einer außerordentlichen Generalversammlung oder zu gemeinschaftlichen Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates nur dann, wenn wichtige — insbesondere auf Bauausführungen oder Landankäufe Bezug habende — Verhandlungsgegenstände auf der Tagesordnung stehen, bezüglich deren zwischen uns und der Vereinsvertretung noch kein Einverständnis erzielt worden ist.

VI.

Die Landes-Versicherungsanstalt Hannover beleiht die Liegenschaften des Bauvereins höchstens bis zu 100 % der reinen Baukosten; die Grunderwerbskosten hat demnach der Verein selbst zu beschaffen, sei es aus den Geschäftsanteilen, sei es aus einer an dritter Stelle aufzunehmenden Anleihe. Werden für letztere mehr als 3 ½ % Zinsen für das Jahr beansprucht, so ist auch dazu unsere Genehmigung vorher einzuholen. Auf jeden

Fall hat der Baugrundgläubiger, sofern er eine Hypothekenbestellung zur Sicherung seiner Forderung erwartet, mit seiner Forderung hinter diejenige der Landes-Versicherungsanstalt zu treten. Wir überlassen uns der Hoffnung, daß ein etwaiger Baugrundgläubiger auf die hypothekarische Eintragung verzichtet, damit das Grundbuchblatt zu Gunsten der Landes-Versicherungsanstalt von vornherein frei bleibt. Um andererseis dem etwaigen Baugrundgläubiger entgegen zu kommen, würden wir uns damit einverstanden erkären, daß die Tilgungsverpflichtung des Bauvereins (vgl. Ziffer VII) uns gegenüber bis zur völligen Befriedigung des Baugrundgläubigers ansteht.

VII.

Der Zinsfuß für unsere erststelligen hypothekarischen Darlehen beträgt jährlich 3 % unter der Bedingung, daß der Bauverein unser Darlehn alljährlich mit mindestens 1 % der ursprünglichen Schuld bis auf die mündelsichere Werthälfte tilgt. Ergeben sich nach Abführung der grundbuchmäßig vereinbarten Kapitaltilgungssummen infolge des Umstandes, daß die Erwerbshausanwärter mit 1½ % tilgen, am Jahresschlusse noch weitere entbehrliche Kassenbestände, so sind auch diese in runden durch 100 ohne Rest teilbaren Summen an die Kasse der Landes-Versicherungsanstalt Hannover abzuliefern. Eine Fortsetzung der Kapitaltilgung über die mündelsichere Grenze hinaus steht im Belieben des Bauvereins mit der Einschränkung, daß wir zu den Quartalsersten Rückzahlungen in runden durch 100 ohne Rest teilbaren Summen nicht unter 1000 Mark entgegennehmen.

Die obligationsmäßigen Bedingungen der Landes-Versicherungsanstalt sind aus dem hierneben abgedruckten Entwurfe zu der dem Hypothekenbriefe anzuhängenden Schuldverschreibung zu entnehmen. Die Beschränkung der Tilgung bis auf die mündelsichere Werthälfte hat in dem Urkundenentwurfe deshalb keinen Ausdruck gefunden, weil das Amtsgericht in dem Falle entweder die Beifügung eines Tilgungsplanes, oder doch in der Urkunde selbst die zahlenmäßige Begrenzung der Tilgung erwartet, letztere aber mangels einer einwandsfreien Unterlage über den voraussichtlichen Wert des zu beleihenden Objekts zur Zeit der Hypothekeneintragung in der Regel noch nicht angegeben werden kann. Dem Bauverein muß es aber genügen, wenn wir in unserer Eigenschaft als öffentliche Behörde hierdurch die Erklärung abgeben, daß wir die Tilgung unseres Darlehns nur bis zur Mündelsicherheit erwarten, und daß wir die darüber hinausgehenden Rückzahlungen auf die Darlehnsschuld als freiwillige Akte des Bauvereins betrachten. Nicht minder muß der Bauverein sich bei dem Versprechen beruhigen, daß wir die in der Urkunde der Zeit und dem Betrage nach zwar genau zu begrenzende Tilgung nicht früher beanspruchen, als bis der Bauverein seinen etwaigen Baugrundgläubiger völlig befriedigt hat.

Zur Ersparung von Gerichtskosten ist nichts dagegen einzuwenden, daß auf die zunächst erworbene Baugrundfläche gleich eine größere — dem voraussichtlichen Werte der auf der ganzen Fläche zu errichtenden Gebäude entsprechende — Hypothekensumme in das Grundbuch eingetragen wird, während unsere auf die eingetragene Summe erfolgenden Ratenzahlungen

(zu vergl. Ziffer VIII) selbstverständlich nach Maßgabe der jeweilig wirklich vorhandenen Gebäudewerte zu bemessen sind. Es empfiehlt sich daher, vor Stellung des Antrages auf Eintragung der Gesamthypothek deren Höhe mit uns zu vereinbaren.

VIII.

Während der Bauperiode können Abschlagszahlungen — sogenannte Baugelder — nicht gewährt werden. Erst nach Vollendung des Rohbaues zahlen wir zwei Drittel der vertragsmäßig zwischen dem Bauverein und dem Bauunternehmer vereinbarten Summe unter der Voraussetzung, daß der Hypothekenbrief uns vorliegt und die vorläufigen Feuerversicherungsscheine der Häuser (Ziffer IX) uns auf kurze Zeit zur Einsicht überlassen worden sind. Unter „Rohbau" ist der Zustand des Neubaues nach der baupolizeilichen Abnahme zu verstehen. Auf das letzte Drittel der Vertragssumme hat der Bauverein, beziehungsweise der Unternehmer erst Anspruch, nachdem

a) die endgültigen Feueurversicherungsscheine uns vorgelegen haben und

b) der Bauverein durch ein Attest des aufsichtführenden Architekten uns die anstandlose Abnahme der Häuser bestätigt.

Die Anträge auf Zahlbarmachung der Baudarlehnsraten sind seitens des Bauvereins mindesten 14 Tage bis 3 Wochen vor dem Zahlungstermine bei uns zu stellen, damit wir uns bei Zeiten darauf einrichten können. Auf Wunsch des Bauvereins zahlen wir direkt zu Händen des Bauunternehmers.

IX.

Die Gebäude des Bauvereins sind bei der vereinigten landschaftlichen Brandkasse in Hannover zu versichern und daselbst versichert zu lassen. Zur Vermeidung von Verlusten hat der Vereinsvorstand immer auf eine frühzeitige Anmeldung der Baulichkeiten zur Feuerversicherung schon während der Bauperiode Bedacht zu nehmen. Steht der voraussichtliche Gesamtwert des Gebäudes anschlagmäßig fest, so können in der Regel doppelte Schätzergebühren dadurch vermieden werden, daß gleich der gesamte Feuerversicherungswert zur Anmeldung gebracht wird.

X.

Vorstehende Bedingungen treten an die Stelle der Bedingungen vom April 1899.

Hannover, den 22. Januar 1900.

Landes-Versicherungsanstalt Hannover.
Liebrecht, Dr.

Schuld- und Pfandverschreibung.

Der gemeinnützige Bauverein in .... — eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht — vertreten durch den unterzeichneten Vorstand, schuldet der Landes-Versicherungsanstalt Hannover die Summe von

Mk.

in Worten:

Indem wir über den Empfang dieses Darlehns hierdurch quittieren, versprechen wir, es von heute an mit jährlich 3 Prozent zu verzinsen und vom 1. Januar 19....... an mit jährlich 1 Prozent der ursprünglichen Schuld — also in Jahresraten von .... Mk. zu tilgen. Auch versprechen wir, die Zinsen in Vierteljahrsraten am Ende zu den Kalender-Quartalsersten und die jährlichen Tilgungsraten alsbald nach Ablauf des Kalenderjahres — die erste Tilgungsquote demnach am 2. Jonuar 19......... — an der Kasse der Landes-Versicherungsanstalt Hannover portofrei zu zahlen.

Das Darlehn ist auf seiten der Gläubigerin unkündbar, solange der gemeinnützige Bauverein in .... eingetragener Eigentümer des beliehenen Grundstücks ist, die Zinsen- und Tilgungsraten pünktlich — d. h. innerhalb 14 Tagen nach dem Fälligkeitstermine — gezahlt werden, die Gebäude bei der vereinigten landschaftlichen Brandkasse in Hannover versichert bleiben und nicht in wesentlichen Teilen ihrer Bestimmung zu Wohnungen für arbeitnehmende Genossenschaftsmitglieder beziehungsweise für Arbeiter und Unterbeamte in .... und nächster Umgebung entzogen werden.

Wird eine dieser Bedingungen nicht erfüllt, so ist das Darlehn sofort und ohne Kündigung zur Rückzahlung fällig; dasselbe gilt, wenn der gemeinnützige Bauverein in .... einen Teil des beliehenen Grundbesitzes ohne Genehmigung der Landes-Versicherungsanstalt Hannover an einen Dritten veräußert, der nicht zum .... gemeinnützigen Bauverein in das Verhältnis eines Mitgliedes und Hausanwärters eingetreten ist.

Seitens des Schuldners kann das Darlehn zu jeder Zeit nach voraufgegangener halbjähriger Kündigung zurückgezahlt werden; auch ist der Schuldner berechtigt, noch über die regelmäßige Tilgung hinaus zu den Kalender-Quartalsersten beliebige Abzahlungen auf die Darlehnsschuld in runden durch 100 ohne Rest teilbaren Summen nicht unter 1000 Mk. zu leisten.

Soweit etwa die Forderung, für welche Hypothek bestellt wird, nicht zur Entstehung gelangen sollte, wollen wir als Eigentümer des Pfandgrundstücks **nicht** berechtigt sein, über die uns als Schuldner selbst nach § 1163 des Bürgerlichen Gesetzbuches zustehenden hypothekarischen Rechte ohne schriftliche Zustimmung der Landes-Versicherungsanstalt wirksam zu verfügen. Es soll ferner, wenn die Forderung nur teilweise zur Entstehung gelangen sollte, die Hypothek der jeweiligen Teilforderung der Gläubigerin

das Vorrecht haben vor dem uns als Eigentümer zustehenden hypothekarischen Rechte; desgleichen soll bei teilweiser Tilgung der Forderung der Gläubigerin die Hypothek der jeweiligen Restforderung dieses Vorrecht vor der Hypothek der getilgten Kapitalteile genießen, sodaß der Eigentümer des Pfandgrundstücks oder sonstige Erwerber der getilgten Teilposten in beiden Fällen diese nur mit dem Range nach jener Teil- oder Restforderung erwerben, auf seinen Namen umschreiben lassen oder sonst darüber verfügen kann.

Auf die dem Schuldner und Eigentümer des Pfandgrundstücks nach § 1160 des Bürgerlichen Gesetzbuches zustehenden Rechte verzichten wir; Kündigung und Mahnung seitens der Gläubigerin sind auch ohne Vorlegung des Hypothekenbriefes wirksam und soll uns lediglich die Befugnis vorbehalten bleiben, die Vorlegung des Briefes im Anstaltsgebäude während der üblichen Dienststunden verlangen zu können.

Für das Kapital von .... Mk. nebst Zinsen und Kosten bestellen wir hiermit Hypothek an dem im Grundbuche von ....

....

eingetragenen Grundstücke, bewilligen und beantragen Eintragung dieser Hypothek zu Gunsten der Gläubigerin in das Grundbuch unter den angegebenen Bestimmungen, Ausfertigung des Hypothekenbriefes und dessen Aushändigung an die Gläubigerin auf Grund vertragsmäßiger Vereinbarung, übernehmen auch die Kosten des Verfahrens.

...................................., den ....

Gemeinnütziger Bauverein in ....

eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.

(Zwei Unterschriften)

(Folgt Beglaubigung der Unterschriften durch Gericht oder Notar.)

Grundsätze

für die Verwendung von Mitteln der Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalt für das Königreich Sachsen zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen.

Nach § 129 Absatz 2 des Gesetzes können auf Antrag des Ausschusses mit Genehmigung der Landescentralbehörde die Bestände der Versicherungsanstalt verwendet werden zur

Beleihung von Arbeiterwohnhäusern

gegen deren Verpfändung und zwar mit höheren Beträgen und zu niedrigerem Zinsfuße, als bei Anlegung von Mündel- und Kassengeldern zulässig

und üblich ist. Hierbei sind — unter Ausschluß der Spekulationsbauten — im allgemeinen je nach der Art, Sicherheit und Gemeinnützigkeit des Unternehmens beleihungsfähig:

1. Arbeiterwohnhäuser im Eigentum von Unternehmern und für deren Arbeiter bestimmt, bis zu $^2/_3$ des ordentlichen (Grund- und Gebäude-) Wertes, bezw. bis zu $^3/_4$ der Brandversicherungssumme, in der Regel nicht unter $3^1/_2$% Verzinsung und gegen Tilgung in längstens 44 Jahren (Annuität $4^1/_2$%);
2. Häuser im Eigentum von Versicherten mit Wohnung für den Besitzer (Einfamilienhäuser) bezw. für höchstens drei weitere Arbeiterfamilien in gleicher Weise, wie zu 1 bestimmt, oder, falls das Eigentum auf Grund der Mitgliedschaft bei einem Spar- und Bauverein 2c. erworben ist, zu den dem letzteren gestellten, günstigeren Bedingungen (s. Ziff. 3);
3. Grundstücke von Unternehmungen mehr gemeinnütziger Art bis zu $^3/_4$ des ordentlichen Wertes und Verlautbarung von mindestens $3^1/_2$% zur Verzinsung, bezw. Tilgung.

   Hierbei kommen als Darlehnsnehmer insbesondere in Betracht: Korporationen des öffentlichen und Privatrechts, Gemeinden, Spar- und Bauvereine, andere Bau-Genossenschaften und Gesellschaften, wie auch Stiftungen und Privatpersonen, insgesamt dafern sie ohne pekuniären Gewinn und Vorteil oder unter Begnügung mit einer mäßigen Verzinsung des Anlagekapitales die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung von Arbeiterwohnhäusern in die Hand nehmen, um damit zur Besserung der Wohnungsverhältnisse und insbesondere Beschaffung billiger, gesunder und sonst zweckentsprechender Wohnungen für Arbeiter und andere bei der Versicherungsanstalt versicherte Personen beizutragen.

   Bei solchen Ausleihungen kann den Darlehnsnehmern für den Fall der Erfüllung ihrer Verpflichtungen zugesichert werden, daß

   a) während der ersten drei Jahre nur Zinsen zu 3% gefordert,
   b) die Zahlungen, welche die Verzinsung von 3% übersteigen, nach Ablauf bestimmter Zeitabschnitte zur Tilgung des Darlehns verrechnet werden sollen.

      Beispiel: Bei Verzinsung des Darlehns mit 3% während der ersten drei Jahre und regelmäßiger Zahlung einer Annuität von $3^1/_2$% in der Folgezeit können je 10% nach 19, 30, 38, 44, 50 Jahren, je 15% nach 57 und 63 Jahren, der Rest von 20% nach 69 Jahren von Darlehnsaufnahme ab gerechnet, abgeschrieben werden.

4. Die Erfüllung des mit der Darlehnsgewährung zu fördernden Zwecks ist in geeigneter Weise sicher zu stellen, z. B. insbesondere in Fällen der Ziffer 3, durch Bedingung und Verlautbarung des Vorkaufsrechtes für die Versicherungsanstalt, durch Verpflichtung des Schuldners, bei Vermeidung der Kündigung oder sofortigen Zurück-

ziehung des Darlehns das Grundstück in gutem Zustande zu erhalten, vorzugsweise an Versicherte zu vermieten, ohne Genehmigung des Vorstandes der Versicherungsanstalt weder eine Veräußerung, weitere Belastung, bauliche Veränderung, Mietzinssteigerung vorzunehmen, noch auch Untermiete zu gestatten, die Bücher, Rechnungen und Berichte über die Grundstücke mitzuteilen, deren Besichtigung zu gestatten ꝛc.

5. Wird die Haftung für das gemeinnützige Unternehmen und für das Darlehn von einer Gemeinde (mit Genenehmigung ihrer Aufsichtsbehörde) oder von einem größeren Verbande übernommen, so kann das Grundstück bis zum vollen Werte beliehen, auch von der Verpfändung abgesehen werden.

Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch die Gemeinden.

Von

Oberbürgermeister **Beck**, Mannheim.

Einleitung.

Unter all' den Maßnahmen, welche die Hebung der wirtschaftlichen, sanitären, sittlichen und socialen Lage der minderbemittelten Volksklassen auf dem Wege friedlicher Reformen bezwecken, stehen die auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse gerichteten Bestrebungen im Vordergrunde der Erörterung.

Daß die Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen in den industriell fortgeschrittenen Gegenden unbefriedigend, zum Teil in besorgniserregendem Maße schlecht sind, ist durch die vielfältigsten Untersuchungen festgestellt, aber noch keineswegs in dem erforderlichen Umfange zum Bewußtsein der Allgemeinheit gelangt. Hieraus erklärt sich auch die Thatsache, daß bis zur Stunde noch nichts Entscheidendes zur Beseitigung des Notstandes geschehen konnte. Als die verbreitetsten Formen der Wohnungsnot sind die gesundheitsschädliche Beschaffenheit der Wohnungen, die Überfüllung derselben und nicht zum mindesten die gegenüber dem Einkommen des Wohnungsbedürftigen unverhältnismäßig hohen Mietzinse anzusehen. Immer häufiger tritt die Wohnungsnot auch in dem absoluten Mangel an kleinen Wohnungen zu Tage.

Die Beschaffung der erforderlichen gesundheitsgemäßen und billigen Wohnungen wäre zunächst durch entsprechende Verbesserung der durch polizeiliche Kontrolle beanstandeten zu bewirken; der Hauptbedarf wird jedoch wohl überall durch Neubauten zu decken sein.

Von wem nun hat die Bauthätigkeit auszugehen?

Die ursprünglichste und zugleich idealste Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses erfolgt durch den — der hohen Gelände- und Baupreise wegen immer seltener werdenden — Eigenbau des Wohnungsbedürftigen, also durch das Alleinwohnen im eigenen Hause.

Als zweite Möglichkeit erscheint der Bau von Wohnungen durch private Unternehmer und die Vermietung derselben aus Erwerbsrücksichten. Die

freie Privatbauthätigkeit entspricht am meisten der hergebrachten Gestaltung des Wirtschaftslebens; ihr wird auf absehbare Zeit, wie bisher schon, die Hauptaufgabe in der Deckung des Wohnungsbedarfes zufallen und es scheint daher angebracht, einer regen Entwicklung derselben die Wege zu ebnen durch Beseitigung derjenigen Schwierigkeiten, welche bislang eine größere Ausdehnung derselben behinderten. Da aber ungeachtet nachdrücklicher Förderung der privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion immerhin noch erhebliche Lücken bleiben werden, erübrigt nur das hilfsweise Eintreten anderer Unternehmungsformen und zwar der gemeinnützigen Bauthätigkeit und der, teils dieser Gruppe, teils der Klasse der privaten Bauunternehmer zuzurechnenden Arbeitgeber. Insoweit auch dieses versagt, kommt in letzter Linie der Eigenbau von Häusern durch die Gemeinde oder andere öffentliche Verbände in Frage.

Den Gemeinden erwachsen hiernach auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge die verschiedenartigsten Aufgaben. Ein Teil derselben, nämlich die Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit, bildet den Gegenstand der nachfolgenden Darstellung, zu welcher ein Ersuchen des Vereins für Socialpolitik Veranlassung gegeben hat.

Die Abhandlung enthält zunächst eine referierende Darstellung der von den deutschen und österreichischen Gemeinden in der angedeuteten Richtung bisher getroffenen Maßnahmen und hieran anschließend die Begründung der Anschauung und Vorschläge des Verfassers über diesen Zweig der kommunalen Socialpolitik. Das Material für den ersten Teil der vorliegenden Arbeit ist dem Ergebnisse einer im Frühjahr 1900 erfolgten Umfrage[1] bei den

---

[1] Die in dem Cirkularschreiben gestellten Fragen sind folgende:

„I. 1. Ist ausreichendes Baugelände für Kleinwohnungen vorhanden? Verneinendenfalls, welche Maßnahmen werden zur Erschließung von solchem unternommen, beispielsweise:
- a) Eingemeindungen,
- b) Zusammenlegung ungünstig parzellierter Grundstücke,
- c) Enteignung des auf gütlichem Wege für die Bebauung nicht erhältlichen Geländes?

2. Wie wird die Besiedelung vorhandenen Baugeländes mit Kleinwohnungen seitens der Gemeinde gefördert, etwa durch:
- a) Anlage von Straßen, Be- und Entwässerungs-, Lichtversorgungs-Einrichtungen;
  Ausstattung mit Schulen, Badeanstalten, Spielplätzen, Einrichtungen für Feuerschutz und Hilfe bei Unglücksfällen u. dgl.
- b) Herstellung bezw. Erwerb, Verbilligung und Verbesserung der Transportgelegenheit (Kommunalisierung der Straßen- und Vorortbahnen, Herabsetzung der Tarife, Vermehrung der Züge, Haltestellen und Einwirkung

Verwaltungen der deutschen und österreichisch-ungarischen Gemeinden mit über 20 000 Einwohnern und einzelner trotz geringerer Seelenzahl wirtschaftlich bedeutender Gemeinwesen entnommen. Auf insgesamt 294 Anfragen liefen 260 zum Teil sehr ausführliche und mit wertvollem litterarischem Material belegte Beantwortungen ein.

---

auf die außergemeindlichen Inhaber von Transportanstalten im gleichen Sinne);

c) Zulassung geringerer Anforderungen oder gewisser Vorrechte in den Bebauungsplänen, baupolizeilichen oder sonstigen ortsgesetzlichen Vorschriften?

Eventuell durch welche Bestimmungen?

II. Bestehen dort behördliche Einrichtungen zur Regelung des Wohnungswesens, wie etwa:

a) Ständige oder periodische Wohnungsinspektion,

b) Statistik über Bauthätigkeit, Wohnungsmarkt (leerstehende Wohnungen, Mietzinse 2c.), Veröffentlichung der Ergebnisse,

c) Wohnungs-Vermittlungsamt?

III. Beteiligt sich die Gemeinde selbst an der Bereitstellung billiger Kleinwohnungen? Auf welche Weise:

a) durch Eigenbau für
städtische Arbeiter und Bedienstete,
sonstige Einwohner?

Sind die erstellten Wohnungen nur zur Vermietung oder auch zum Verkauf bestimmt?

Welche Erfahrungen machte die Gemeinde mit Unternehmungen dieser Art?

b) durch Beteiligung an spekulativen oder gemeinnützigen Bauvereinigungen (vergl. IV)?

IV. Auf welche Weise fördert die Gemeinde eine gemeinnützige Bauthätigkeit, etwa durch:

1. Anregung zur Entstehung von Bauvereinigungen, Teilnahme an der Konstituierung und Verwaltung derselben, Mithilfe durch Kommunalbeamte,
2. Unterstützung solcher Vereine mit dem Einfluß der Gemeinde beim Geländeerwerb, der Beschaffung des Baukapitals, von steuerlichen und anderen Vergünstigungen;
3. Übernahme von Geschäftsanteilen gemeinnütziger Vereinigungen, der Kapital- oder Rentenbürgschaft, Gewährung von Darlehen;
4. Abtretung von städtischem oder Stiftungsgelände (durch Kauf, Erbpacht oder Zeitpacht) an
   a) gemeinnützige Bauvereinigungen,
   b) städtische Beamte und Arbeiter,
   c) sonstige kleine Leute.
5. Ermäßigung oder Nachlaß gemeindlicher Steuern, Gebühren oder anderer einmaliger oder wiederkehrender Leistungen?"

Es entfallen auf:

	Anfragen	Antworten
Preußen	151	140
Bayern	23	22
Sachsen	18	18
Württemberg . . .	9	9
Baden	8	7
Hessen	5	5
Andere Bundesstaaten	23	19
Reichslande . . .	4	4
Österreich	36	24
Ungarn	17	12
	294	260

Eine ähnliche, wenn auch minder umfangreiche Übersicht ist vom Verfasser als Beilage seines für die 8. Konferenz der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen (Mai 1899) bestimmten Vorberichts über „die Beteiligung der Gemeinden an der Lösung der Wohnungsfrage" bearbeitet worden [1].

I. Teil.

A. Thätigkeit der deutschen Gemeinden.

1. Königreich Preußen.

Ein Runderlaß des Finanzministers und des Ministers des Innern vom 2. Oktober 1899 empfiehlt den Gemeinden die Annahme einer Grundsteuerordnung, wonach die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert (statt dem Jahresnutzungswerte) veranlagt und dieser für billige Kleinwohnungen nur mit einem Bruchteile des Wertes angerechnet werden soll [2].

[1] Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 17, Berlin 1900.

[2] In dem unterm 19. März 1899 an die Regierungspräsidenten ergangenen Erlaß der Minister für Handel und Gewerbe, der geistlichen, Unterrichts- und Medicinalangelegenheiten und des Innern ist den Gemeinden eine umfassende Fürsorge zu gunsten der gemeinnützigen Bauthätigkeit zugedacht. Die bezüglichen Vorschläge der Minister decken sich im wesentlichen mit den vom Verfasser im letzten Abschnitt dieser Abhandlung gestellten Forderungen.

Provinz Westpreußen.

Danzig.

Die Bebauung geeigneter Stadtviertel mit Kleinwohnungen wird durch Festlegung von Straßenzügen, vereinfachte Ausführung derselben, durch Einwirkung behufs Anschlusses an die Straßenbahn gefördert. Mitglieder der städtischen Kollegien sind in den Vorständen der gemeinnützigen Bauvereine hervorragend thätig. An die letzteren ist zu billigem Preise städtisches Gelände verkauft worden.

Graudenz.

Der Ausbau einer Linie der neu erworbenen Straßenbahn nach dem Arbeiterviertel wird erwogen. Die Gemeinde steht dem Bau- und Sparverein, der die Herstellung billiger Kleinwohnungen bezweckt, beratend und fördernd zur Seite. Etwaigen Anträgen des Vereins auf moralische oder materielle Unterstützung würde die Stadtverwaltung wohlwollend gegenüberstehen[1].

Provinz Pommern.

Greifswald.

Die Stadt hat an den Spar- und Bauverein Land zu ermäßigtem Preise abgegeben.

Stettin.

Eine in Vorbereitung befindliche neue Bauordnung begünstigt die Anlage von Kleinbauten.

---

[1] Aus Mitteilungen der Fachpresse während der Drucklegung ist nachzutragen:

Provinz Brandenburg.

Berlin.

Die im Januar 1901 von der Stadt Berlin errichtete „König Friedrich-Stiftung" mit einem Vermögen von 1000000 Mark bezweckt, unter Ausschluß des städtischen Eigenbaues den Bau billiger Wohnungen zu fördern und auch in anderer Weise den minderbemittelten Einwohnern bei der Erlangung gesunder und billiger Kleinwohnungen behilflich zu sein.

Charlottenburg.

Die Stadtgemeinde hat im Januar 1901 ein Baugelände von 6,82 ha zu 1 Million Mark angekauft, um dasselbe zwei Berliner Baugenossenschaften zu überlassen, die daselbst Kleinwohnungen zunächst für Arbeiter und Unterbeamte der Stadt Charlottenburg errichten wollen. Die Stadt beabsichtigt ferner, für ein von den Gesellschaften bei der Invalidenversicherungsanstalt aufzunehmendes Darlehen die Garantie zu übernehmen (Techn. Gde-Blatt III S. 240; Soc. Praxis X Sp. 213).

Stolp.

Die Anregung zur Gründung des „Bauvereins" (E. G. m. b. H.) ging vom Magistrat aus; die Kassengeschäfte des Vereins werden zum Teil durch die Stadthauptkasse besorgt. Die Stadt hat der Genossenschaft einen Bauplatz billig verkauft.

Stralsund.

Dem unter Mitwirkung der städtischen Behörden gegründeten Bauverein wurde städtisches und Stiftungsgelände um 1/5 des Wertes zur Verfügung gestellt.

Provinz Schlesien.

Gleiwitz.

Städtischerseits ist die Errichtung von Wohngebäuden durch Hergabe von billigen Bauhilfsgeldern an Privatunternehmer gefördert worden.

Provinz Sachsen.

Erfurt.

Eine der drei Spar- und Baugenossenschaften ist unter Anregung des Magistrats begründet worden. Von einer derselben ist ein Baudarlehen bis zu 80% des Wertes nachgesucht, das städtischerseits voraussichtlich gewährt wird. Einer Genossenschaft wurden die Straßenbaukosten nachgelassen, über das Gesuch einer zweiten schweben Verhandlungen. Die Stadt hat geeignetes Baugelände um billigen Preis straßenlastenfrei an Private zum Bau von Arbeiterhäusern verkauft. Die Bebauung von 300 Wohnungen innerhalb zwei Jahren ist grundbuchmäßig gesichert[1].

Magdeburg.

Über die Frage, in welcher Weise die Stadt den Erbauern von Kleinwohnungen besondere Vorteile gewähren solle, sind die Beratungen noch nicht abgeschlossen[2].

---

[1] Die Stadt Halle a. S. giebt nach Soc. Praxis X Sp. 243 Baugelände zur Errichtung von Kleinwohnungen in Erbbaurecht.

[2] Nach den Ende 1900 gefaßten Beschlüssen will die Stadtgemeinde in den nächsten 6 Jahren an die Erbauer von Häusern mit 2—4räumigen Wohnungen, welche thunlichst nur von invalidenversicherten Personen gemietet werden, je 350000 Mark, zusammen also 2100000 Mark Darlehen gewähren. Dieselben sollen 70% des Boden- und Bauwertes nicht übersteigen, sind mit 3¼% zu verzinsen, mit jährlich ½% zu tilgen, im übrigen aber 20 Jahre unkündbar. 50% der hierzu erforderlichen Gelder werden den Beständen der Sparkasse entnommen. Die weiteren nicht mündelsicheren 20% entleiht die Stadtgemeinde gegen 3%ige Verzinsung, ½%ige Tilgung und 20jährige Unkündbarkeit bei der Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt.

Mühlhausen i. Thür.

Der Mühlhausener Spar- und Bauverein wird durch Abgabe städtischen Bauterrains zu besonders billigem Preise unterstützt. Die Arbeiter genießen für Benützung der elektrischen Straßenbahn zu Beginn und Schluß der Arbeitszeiten Vorzugspreise.

Quedlinburg.

Durch Anlage schmaler, einfach ausgebauter Wohnstraßen sowie durch die beabsichtigte Abgabe städtischer Baugrundstücke zu billigem Preise wird die Erstellung von Kleinwohnungen, mit der sich auch eine Baugenossenschaft befaßt, zu fördern gesucht.

Schönebeck.

In vereinzelten Fällen hat die Stadt Bauterrain an gemeinnützige Bauunternehmungen zu ermäßigtem Preise abgetreten.

Wittenberg.

Die Stadt war einer Bauvereinigung bei der Beschaffung von Anlehensgeldern behilflich.

Provinz Schleswig-Holstein.

Flensburg.

Die Thätigkeit der Baugenossenschaft des Vereins „Arbeiterbund" wird städtischerseits dadurch gefördert, daß das Stadtbauamt die Baupläne bearbeitet und die Pflasterung einer Straße ohne Ersatz ausgeführt hat.

Harburg.

Einer Baugenossenschaft sind die Kosten der Pflasterbahn vor ihren Häusern auf 10 Jahre gestundet.

Kiel.

Dem unter Mitwirkung von Mitgliedern der städtischen Körperschaften ins Leben gerufenen Bau- und Sparverein wird billiges Baugelände abgetreten und ein seitens der Stadt unkündbares Darlehen von 60 000 Mark gewährt, welches als letztes Drittel innerhalb des gemeinen Wertes sicherzustellen und mit 1 ½ % jährlich zu amortisieren ist. Den Erbauern von Kleinwohnungen wird Gelegenheit zum Erwerb städtischen Geländes geboten, wobei der Kaufpreis in Form einer seitens des Käufers jederzeit ablösbaren 3 ½ % igen Rente und die Anliegerbeiträge in 15 Jahresraten abgetragen werden können.

Schleswig.

Der Schleswiger Arbeiterbauverein ist zufolge der Anregung der Stadtbehörden entstanden, der Stadtbaumeister ist der technische Berater des Vor-

standes. Die Stadt gewährte zum Ankaufe eines für einen Straßendurchbruch erforderlichen Hauses eine Beihilfe von 3000 Mark und übernahm 50 % der Bau- und Entwässerungskosten einer neuen Straße auf einem Vereinsgrundstück.

Provinz Hannover.

Göttingen.

Ein gemeinnütziger Bauverein wird durch Verkauf billigen Gemeindegeländes unterstützt. Für Arbeiterwohnungen in der dritten Bauzone sind geringere Anforderungen betreffs der Façadengestaltung, der Vorgärten und eine weitergehende Überbauung zugelassen.

Die Stadt beabsichtigt, die von der Wohnungskontrolle als unzulässig erklärten, nicht mehr zu bessernden Wohnungen anzukaufen und durch Neubauten zu ersetzen.

Hannover.

In einigen Fällen ist an gemeinnützige Baugesellschaften städtisches Terrain billiger veräußert worden.

Hildesheim.

Die gemeinnützige Baugesellschaft A. G. ist auf Anregung des Oberbürgermeisters gegründet und durch Schenkung des zuerst erforderlichen Baugrundes ausgestattet worden. Die Kapitalbeschaffung geschieht durch die Sparkasse aus Mitteln der Versicherungsanstalt.

Osnabrück.

Die Stadt ist den beiden Bauvereinen durch Herstellung von Straßen in ihrem Baugebiet entgegengekommen. Weitere Maßnahmen unterliegen noch der Beratung.

Provinz Westfalen.

Hagen.

Die Gemeinde ist mit einem namhafteu Kapital Aktionärin der „Hagener gemeinnützigen Baugesellschaft".

Herne.

Beim Kauf von Bauplätzen für Kleinwohnungen kommt nur die halbe Umsatzsteuer in Ansatz.

Hörde.

Die Stadt hat an der Konstituierung des Bauvereins Teil genommen, ist durch den Bürgermeister im Vorstande vertreten und hat mehrere Geschäftsanteile übernommen. Ein neues Stadtviertel ist in der Anlage begriffen.

Zu Erschließung weiteren Baugebiets sind Verhandlungen wegen Eingemeindung zweier Vororte und einer Zusammenlegung von Grundstücken im Lauf.

Lüdenscheid.

Für ein Anlehen des Spar- und Bauvereins bei der Versicherungsanstalt ad 500 000 Mark hat die Stadt die Bürgschaft übernommen. Sonstige Vergünstigungen gemeinnütziger Bauthätigkeit sind im allgemeinen zugestanden, einzeln jedoch noch nicht festgesetzt.

Münster.

Einer gemeinnützigen Bauvereinigung hat die Stadt ein Hypothekendarlehen gewährt.

Siegen.

Die städtische Armenverwaltung gab die Anregung zur Bildung des „Gemeinnützigen Bauvereins Glückauf". Die Hospitalverwaltung hat letzterem billiges Baugelände abgetreten, die Gemeinde auf Ersatz der Straßenkosten verzichtet und für ein Anlehen bei der Versicherungsanstalt Bürgschaft geleistet. Aus einer bestehenden Stiftung werden Beträge von 1000 Mark an kleine Leute zum Bau eines Hauses zinsfrei gegen Amortisation ausgeliehen.

Provinz Hessen-Nassau.

Frankfurt a. M.

Die Stadt hat sich neuerdings mit je 200 000 Mark Aktien an zwei gemeinnützigen Baugesellschaften unter der Bedingung beteiligt, daß eine Anzahl von Wohnungen an städtische Beamte und Arbeiter vermietet werden. Mitglieder des Magistrats haben wiederholt sich an der Begründung von Baugesellschaften beteiligt und wirken noch bei der Verwaltung mit.

Diesen Gesellschaften ist seitens einer Stiftung sowohl als der Stadtgemeinde durch Erbbauverträge ausgedehntes Baugelände überlassen worden. Weitere Vergebungen gleicher Art, auch an Private, befinden sich noch im Stadium der Erwägung. Der Magistrat hat sich im Grundsatz mit folgenden Vorschlägen des Oberbürgermeisters einverstanden erklärt:

a) Jedem zuverlässigen Baulustigen, welcher Kleinwohnungen oder mittlere Wohnungen zur Selbstbenützung, zur Vermietung oder Wiederveräußerung erstellen will, wird auf städtischem Gelände ein Erbbaurecht von, nach Beschaffenheit der Bauten verschiedener, jedoch nicht über 80 Jahre bemessener Dauer eingeräumt. Hiefür ist außer der in jedem Falle einer Weiterveräußerung fällig werdenden Abgabe eine jährliche Vergütung zu entrichten, die anfänglich etwa der bisherigen Landpacht, zuzüglich der Ver-

zinsung der Straßen- und Kanalkosten entspricht und allmählich bis zu 3 % des jeweiligen Bodenwertes ansteigt;

b) das Erbbaurecht kann bis zu 90 % der Hauptsumme mit Hypotheken belastet werden. Diese 90 % oder auch nur die über Mündelsicherheit hinausgehenden 4/10 werden von einer städtischen Baukasse gegen entsprechende Verzinsung und Tilgung dargeliehen;

c) nach Ablauf des Erbbaurechts wird dem Berechtigten der aus eigenen Mitteln verwendete Betrag sowie ein kleiner Zuschlag vergütet;

d) nach Ablauf von 20 Jahren steht der Stadt ein Rückkaufsrecht zu einem von vornherein vereinbarten Preise zu;

e) die Stadtverwaltung erschließt das den milden Stiftungen gehörige Gelände durch Planlegung, Bau von Straßen, Kanälen, Wasserleitung, Vorortbahnen, sie übernimmt das zur Bebauung verbleibende Tarrain von den Stiftungen in Erbbaurecht und vergiebt dasselbe dann nach obigen Grundsätzen weiter (Verwaltungsbericht des Frankfurter Magistrats 1899).

Nachdem der vom Oberbürgermeister vorgeschlagene Entwurf eines preußischen Gesetzes über die zwangsweise Umlegung von Grundstücken behufs Erschließung von Baugelände an dem Widerstand der Stände gescheitert ist, hat der Magistrat die Erlassung eines Specialgesetzes gleicher Art für Frankfurt betrieben. Die legislatorische Behandlung des Gesetzes ist in der Thronrede zur Eröffnung des Landtags 1901 in Aussicht gestellt. Durch Eingemeindung der Vororte, sowie ausgedehnte Geländeankäufe, Tausch von Gelände auf eigener und fremder Gemarkung sucht die Gemeinde einen bestimmenden Einfluß auf die Bebauung des Stadtgebietes zu gewinnen. Die Bereitstellung von Bauland wurde auch durch vertragsmäßige Zusammenlegung von Grundstücken thunlichst gefördert.

* * *

In Frankfurt a. M. hat der Verein „Reichswohnungsgesetz" seinen Sitz, der eine reichsgesetzliche Regelung des gesamten Wohnungswesens erstrebt, ferner der „Verein für Förderung des Wohnungswesens und verwandte Bestrebungen in Hessen Nassau." Inwieweit die Thätigkeit dieser Körperschaften auf die hier zu behandelnden Aufgaben der Gemeinde von Einfluß ist, wird später zu erörtern sein.

Fulda.

Der Magistrat wird den Verein zum Bau von Arbeiterwohnungen, an dessen Konstituierung und Verwaltung er beteiligt ist, durch Anlage von Straßen, Be- und Entwässerung, Beleuchtung fördern.

Marburg.

Die Besiedelung vorhandenen Baugeländes mit Kleinwohnungen wird städtischerseits durch reichliche Straßenbauten sowie durch Unterstützung der Anlage von Kleinbahnen gefördert.

Rheinprovinz.

Aachen.

Für Arbeiterhäuser und die sie umgebenden Straßen sind geringere als die sonst üblichen Anforderungen im Interesse der Kostenersparnis zugelassen.

Es ist in Aussicht genommen, die Thätigkeit gemeinnütziger Baugesellschaften durch Befreiung von Straßenkostenbeiträgen oder Gewährung von Erleichterungen bei Aufbringung solcher, sowie durch Überlassung von Baugelände aus dem Armenvermögen zu billigem Kaufpreise oder gegen Stundung des Kaufpreises bei mäßigen Zinsen zu fördern. Ferner soll für Gelände gemeinnütziger Baugesellschaften die Hälfte der Grundsteuer nachgelassen und derselbe Nachlaß auch Arbeitern, Handwerkern, oder diesen wirtschaftlich gleichzustellenden Personen für Gebäude gewährt werden, welche von den Eigentümern ausschließlich oder außer von ihnen selbst nur von höchstens zwei weiteren Familien solcher Art bewohnt werden.

Altendorf.

Drei am Platze bestehende Spar- und Baugenossenschaften, von welchen die eine zum Teil kleine Erwerbshäuser für ihre Genossen baut, während im übrigen große, teure Mietshäuser errichtet werden, haben sich an die Gemeinde mit dem Antrage auf finanzielle Beteiligung gewandt. Die Übernahme von Geschäftsanteilen seitens der Gemeinde steht auch in Aussicht.

Barmen.

Die Stadt hat im Jahre 1887 der „Gemeinnützigen Baugesellschaft" — einer Aktiengesellschaft für den Bau von Kleinwohnungen in verkäuflichen Ein- und Zweifamilienhäusern und großen, im Gesellschaftseigentum verbleibenden Mietshäusern — 100 000 Mark gegen 3 %ige Verzinsung geliehen und neuerdings für ein Anlehen derselben bei der Versicherungsanstalt Rheinprovinz ad 500 000 Mark, aus welchem obige 100 000 Mark heimbezahlt wurden, Bürgschaft übernommen. Beim Anbau an unfertige Straßen ist der Gesellschaft die sonst vorgeschriebene Sicherstellung der Straßenkostenbeiträge erlassen.

Bonn.

Für die zu Kleinwohnungen bestimmten Straßen ist eine geringere Breite vorgesehen. In zahlreichen Fällen tritt Stundung der Straßenkosten ein.

An der auf Anregung der Stadtverwaltung 1899 ins Leben getretenen gemeinnützigen Arbeiter-Wohnungs-Genossenschaft ist die Stadt mit 20000 Mk. (einem Drittel der bisherigen Geschäftsanteile) bethätigt. Der Beigeordnete ist Vorsitzender, der Stadtbaurat und der Rendant der städtischen Sparkasse sind Mitglieder des Genossenschaftsvorstandes. Das bisher erworbene Baugelände (1½ preußische Morgen) ist von der Stadt zur Hälfte des Wertes verkauft worden. Der Kaufpreis ist zu 3% verzinslich und 30 Jahre unkündbar unter Einräumung des Vorranges für das übrige, von der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz gegebene Kapital. Sämtliche Straßenkosten, Kanalbeiträge und Baupolizeigebühren (ca. 5000 Mark) sind der Genossenschaft erlassen worden. Eine weitere Unterstützung seitens der Stadt durch Kapitalbeteiligung und Überlassung von Baugelände wird erfolgen, sobald die Genossenschaft ihre Thätigkeit ausdehnt.

Dortmund.

Magistratsmitglieder sind Vorsitzende im Aufsichtsrat des „gemeinnützigen Spar- und Bauvereins“ und der „gemeinnützigen Baugesellschaft“. Der letzteren ist Stundung von Straßenkosten gewährt. Wassergeld, Straßenreinigungs- und Kanalanschlußgebühren werden für Kleinwohnungen billiger berechnet. Anträge der Bauvereinigungen an die Versicherungsanstalt und Eisenbahnpensionskassen um Gewährung von Darlehen zu billigem Zinsfuß wurden seitens der Stadt empfohlen.

Düren.

Die Eingemeindung eines Vorortes zur Erweiterung des Baugebietes ist im Gange, der Bau einer elektrischen Straßenbahn mit Zweiglinie zu den Arbeiterwohnungen projektiert. Für Arbeiterfahrten sollen besonders billige Preise eingeführt werden. In baupolizeilicher Beziehung wird an Arbeiterwohnungen ein Mindermaß von Anforderungen gestellt. Der Bürgermeister ist statutengemäß Mitglied des Aufsichtsrates der „Gemeinnützigen Baugesellschaft“, die Stadt Düren Besitzerin von Aktien derselben im Betrage von 6000 Mark, die ihr von einem Großindustriellen unter der Bedingung geschenkt wurden, daß die Dividenden der Gesellschaft zu ihren Zwecken zufließen sollen. Die Straßenkosten sind der Gesellschaft städtischerseits erlassen worden.

Da die Gesellschaft nach Fertigstellung von 100 Einfamilienhäusern, von denen 73 bereits an Arbeiter verkauft, 13 vermietet und 14 noch im Bau begriffen sind, ihre Wirksamkeit einstellen wird, sind unter Mitwirkung der Stadt Verhandlungen wegen Bildung einer „gemeinnützigen Baugenossenschaft“ im Gange. Die Stadtgemeinde wird derselben mehrere größere Grundstücke zum Selbstkostenpreise zur Verfügung stellen.

Düsseldorf.

Die Stadt hat an zwei Genossenschaften, den „Spar- und Bauverein“ und den „Beamtenwohnungs-Verein“ eine größere Anzahl von Baustellen zu niederem Preise und unter günstigen Zahlungsbedingungen verkauft und auf Ersatz eines Teils der Straßenpflasterungskosten verzichtet. Um die Bebauung eines größeren, von ihr zum Verkauf gestellten Bauareals zu fördern, hat sich die Stadt erboten, die Beleihung der alsbald zu errichtenden Wohngebäude durch die Landesbank der Rheinprovinz bis zu 75 % des Wertes durch Übernahme der Garantie zu erwirken. Die von der Stadt gewährten Vergünstigungen für Wohngebäude mit nur einem Obergeschoß — Nachlaß der Hälfte des einmaligen Kanalbeitrages und Erlaß der Pflasterung der Straße — sowie die Unterstützung der gesamten Bauthätigkeit durch Hingabe von Hypotheken bis zu 60 % des Wertes auch in der Form der Baudarlehen, zu welchem Zwecke die Stadt ein Anlehen von 20 000 000 Mark aufgenommen hat, kommt natürlich auch der gemeinnützigen Bauthätigkeit zugute.

Dem in Düsseldorf domizilierenden „Rheinischen Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens“ gehört die Mehrzahl der größereren Gemeinden der Rheinprovinz als Mitglieder an.

Duisburg.

Für Arbeiterwohnhäuser an gewissen, von den städtischen Kollegien festgestellten Straßen wird nur die Hälfte der Straßen- und Kanalbaukosten berechnet. Die Anlage des Bürgersteiges und die Asphaltierung desselben erfolgt auf Kosten der Stadt. Die Stadt ist mit ihren drei Anteilen à 300 Mark am „Spar- und Bauverein“ — der Mietshäuser für seine Mitglieder in verschiedenen Stadtteilen baut — und mit 10 Aktien à 1200 Mark an der „Gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft“ — welche versuchsweise Einfamilienhäuser zum Verkauf an Beamte und Arbeiter errichtet — beteiligt. Ferner ist städtischerseits für ein, vom Spar- und Bauverein bei der Versicherungsanstalt aufgenommenes Darlehen von 70 000 Mark die Kapitalbürgschaft und eine 2%ige Zinsengarantie übernommen worden. Für Arbeiterwohnungen werden keine Baugebühren erhoben.

Essen.

Die beiden gemeinnützigen Bauvereine entfalten mangels geeigneten Geländes im wesentlichen ihre Thätigkeit in benachbarten Landgemeinden, wozu die Stadt keine Beihilfe gewährt. Von der einen dieser Baugenossenschaften, die auch im Stadtbezirk Bauterrain erwarb, hat die Stadtgemeinde einige Geschäftsanteile erworben.

Zur Gewinnung weiteren Bauterrains ist die Einverleibung einer nahegelegenen Dorfgemeinde angestrebt.

Kalk.

Die Stadt sucht die Bauthätigkeit im allgemeinen durch Gewährung von Darlehen aus der städtischen Sparkasse an kleinere Grundbesitzer möglichst zu unterstützen.

Köln.

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften werden begünstigt durch Festsetzung geeigneter Straßenzüge, Überlassung städtischen Geländes zu mäßigem Kaufpreise, teilweisen Erlaß der Straßenkostenbeiträge (bisher ad 120000 Mk.[1]) und Herabsetzung der Grundsteuer von Bauplätzen für Arbeiterwohnungen auf die Hälfte des allgemeinen Satzes. Häuser mit gesunden Kleinwohnungen unterliegen der Gebäudesteuer ebenfalls nur mit der Hälfte des gemeinen Wertes.

Krefeld.

Die Stadt hat für ein Anlehen des Spar- und Bauvereins die Kapital- und Zinsengarantie übernommen. Durch Straßen-, Kanalbauten, Anlage von Schulen, Bädern, Spielplätzen u. dgl., Verbilligung der Transportgelegenheit wird die Entstehung von Kleinwohnungen in Außengebieten mit Erfolg gefördert.

Kreuznach.

Eine größere Anzahl von Anteilscheinen des „Spar- und Bauvereins" befindet sich im Besitze der Stadtgemeinde, die auf Dividende bisher zu Gunsten der Genossenschaft verzichtete.

Malstatt-Burbach.

Die Anregung zur Entstehung der „gemeinnützigen Baugenossenschaft" ging vom Gemeindevorstand aus, der auch den Vorsitz im Vorstande

---

[1] Nach Beschluß der Gemeindekollegien vom 8. November 1900 sind bis auf weiteres die Straßenkosten für neu erbaute Arbeiterwohnhäuser mit einer Höchstverzinsung von 5% auf 50% des normalen Satzes herabgesetzt (Sociale Praxis X Sp. 166).

führte. Stellvertretender Vorsitzender und Leiter der Neubauten ist der Stadtbaumeister.

Mülheim-Ruhr.

In Straßen, welche für den Anbau mit Arbeiterhäusern bestimmt sind, unterbleibt die Kanalisation, die Anlage vorschriftsmäßiger Bürgersteige und die Pflasterung der Fahrbahn. Auch wird eine geringere Mindestbreite der Straßen zugelassen. Ein 28 Morgen großes Terrain ist stadtseitig angekauft worden, um dasselbe der Bebauung mit Arbeiterhäusern zu überweisen. Die Stadt hat fünf Anteilscheine des „Spar- und Bauvereins" übernommen.

M.-Gladbach.

Die „Gladbacher Aktienbaugesellschaft" wird von der Stadtgemeinde durch Erleichterung der baupolizeilichen Vorschriften, Stundung von Straßenkosten und Übernahme der Kapitalbürgschaft (1900 bis zu 300000 Mark) unterstützt. Diese Begünstigungen werden zum Teil auch anderen Erbauern von Kleinwohnungen gewährt.

Neuß.

Durch Zusammenlegung eines inmitten bebauter Stadtteile liegenden, 10 ha großen und sehr ungünstig parzellierten Terrains im Wege des Vertrages, sowie durch Anlage von Straßen auf demselben ist ein „Überfluß" von Baugelände geschaffen worden.

Ein Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und dem „gemeinnützigen Bauverein" über Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht letzterem die Ausnützung eines größeren Bauterrains. Die Stadt besitzt für 100 000 Mk. Aktien des „Bauvereins", dessen Wohnungen speciell auch den Bedürfnissen der Armenverwaltung dienen. Diese gewährt an Stelle der Mietzinsunterstützung Anweisungen auf solche Wohnungen. Die Baupläne sind der Genehmigung der Armenverwaltung unterstellt.

Oberhausen.

Einer in der Entstehung begriffenen Baugenossenschaft gedenkt die Stadtgemeinde mit einem Betrage von 10 000 Mark beizutreten. Auch ist die Gewährung von Erleichterungen hinsichtlich der Baupolizeigebühren, Kanalanschluß- und Straßenbaukosten sowie die kostenlose Mitwirkung städtischer Baubeamten bei der Projektierung und Beaufsichtigung der auszuführenden Bauten vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordneten beabsichtigt.

Ohligs.

Der Bürgermeister ist Vorsitzender, 4 Stadtverordnete sind Mitglieder des Aufsichtsrates bezw. Vorstandes des „Ohligser Bauvereins" E. G. m.

d. H. Die Stadt besitzt 5000 Mark Anteilscheine und hat der Versicherungsanstalt gegenüber die Garantie für ein Darlehen von vorläufig 50 000 Mark übernommen.

Die Straßenbreite für das Baugebiet des Vereins ist um ein Drittel vermindert worden.

Remscheid.

Dem „Gemeinnützigen Bauverein" hat die Stadt ein Stiftungsvermögen von 45 353 Mark zur Verwendung überlassen. Für ein von der Versicherungsanstalt dargeliehenes Kapital von (zur Zeit) 300 000 Mark hat die Stadtgemeinde Garantie übernommen.

Rheydt.

Die Stadtgemeinde verbürgte sich für ein seitens der „Aktienbaugesellschaft" bei der Landesbank der Rheinprovinz aufgenommenes Darlehen von 250 000 Mark zum Zwecke der Erbauung von Arbeiterwohnungen.

Saarbrücken.

Der Bürgermeister ist an der Gründung einer gemeinnützigen Bauvereinigung und mit anderen Gemeindebeamten an der Verwaltung derselben beteiligt. Die Stadt hat der Genossenschaft Bauareal zu ermäßigtem Preise überlassen — welch' letzterer gegen 3½%ige Verzinsung ohne hypothekarische Sicherheit stehen bleibt — ferner ein Darlehen zu 3¾% gewährt und zehn Geschäftsanteile von je 150 Mark übernommen. Auch wurde für die Vereinshäuser eine geringere Stärke der für je 2 Vereinshäuser gemeinschaftlichen Zwischenmauern zugestanden.

St. Johann.

Es ist beabsichtigt, in einem Vororte unmittelbar an einer Straßenbahn gelegenes städtisches Waldgelände von 10 ha als Bauterrain für Kleinwohnungen bereit zu stellen. Die Erbauung von solchen soll sodann noch dadurch gefördert werden, daß die Stadt die Bürgschaft für die von der Versicherungsanstalt gewährten Baudarlehen übernimmt. Die Gemeindebehörde bemüht sich um das Zustandekommen gemeinnütziger Bauvereine.

Schalke.

Der Spar- und Bauverein wird von der Stadt durch Garantieübernahme für Anlehen, Erleichterung des Straßenkostenaufwandes, Erlaß der Baugebühren und Umsatzsteuer unterstützt.

Solingen.

Für den „Solinger gemeinnützigen Bauverein“ (Aktiengesellschaft) hat die Stadt eine Darlehensgarantie für 60 000 Mark und 27 Geschäftsanteile à 200 Mark übernommen. Die bebauten Grundstücke müssen der Stadt zur Sicherheit verpfändet werden und der Verein ist mit seinem ganzen Vermögen haftbar. Der jeweilige Oberbürgermeister ist Vorsitzender und zwei Mitglieder der städtischen Finanzkommission sind Mitglieder des Aufsichtsrates. Der „Spar- und Bauverein in Solingen“, E. G. m. b. H. wurde durch Bürgschaftsleistung für 50 000 Mark und Entnahme von 10 Anteilscheinen à 300 Mark unterstützt. Die Beleihung der Grundstücke darf im einzelnen Falle $^{2}/_{3}$ des Wertes derselben nicht übersteigen, während das restliche Drittel aus den Einzahlungen der Mitglieder aufzubringen ist. Die Baupläne bedürfen der städtischen Genehmigung.

Viersen.

Die Stadt ist an der Konstituierung und Geschäftsführung der „gemeinnützigen Baugesellschaft“ beteiligt. Sie hat sich für ein Darlehen der Gesellschaft von 200 000 Mark verbürgt, derselben billiges Baugelände überlassen und die Baupolizeigebühren erlassen.

Wald.

Die Anregung zur Gründung des „Spar- und Bauvereins“ E. G. m. b. H. ging vom Bürgermeister aus, der nebst anderen Gemeindebeamten im Verein hervorragend thätig ist; die Gemeinde hat sich um die Beschaffung des Baukapitals (bisher 80 000 Mark) bemüht und für das letztere die Bürgschaft übernommen.

2. Königreich Bayern.

Das Königliche Staatsministerium des Innern hat mit Erlaß vom 25. Oktober 1899 die untergeordneten Staatsbehörden veranlaßt, auf die Gemeinden im Sinne der Aufnahme einer nachdrücklichen Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte einzuwirken, besonders auch in der Richtung, daß neben der Beschaffung gesunder billiger Wohnungen für die eigenen niederen Bediensteten und Arbeiter die Gemeinden der Bildung von Baugenossenschaften möglichst Vorschub leisten und deren Wirken förderlichst unterstützen.

Ansbach.

Gemeinnützige Bauunternehmungen werden durch Abtretung von Gemeindegrundstücken gegen geringes Entgelt, jedoch mit dem Vorbehalte des Rückfalls, sofern nicht binnen zwei Jahren gebaut wird, gefördert.

Aschaffenburg.

Die Stadt hat ein beträchtliches, günstig gelegenes Bauterrain angekauft, durch welchen Besitz sie regulierend auf die Spekulation in Grund und Boden einwirkt.

Bamberg.

Einem von Eisenbahn- und Postbediensteten gegründeten Bauverein ist die preiswürdige Abgabe von ca. 1 ha städtischen Geländes in Aussicht gestellt worden.

Bayreuth.

Die Straßenanlage, Kanalisation, Bewässerungs- und Beleuchtungsanlage mehrerer in den letzten drei Jahren enstandener Straßen, die nur von Personen aus dem kleineren Bürger- und Arbeiterstande, von Bahnbediensteten u. s. w. bewohnt sind, wurden ausschließlich aus öffentlichen Mitteln je nach dem Fortschreiten der Bauthätigkeit alsbald hergestellt. In den Arbeitervierteln werden gewisse bauliche Erleichterungen, wie geringere Straßenbreite, geringere Häuserhöhe und schmucklose Façade gewährt.

Erlangen.

Der Magistrat ist im Princip bereit, eine in der Entstehung begriffene Baugenossenschaft für Arbeiterwohnungen finanziell zu unterstützen.

Frankenthal.

Die Anregung zur Entstehung eines gemeinnützigen Bauvereins ging von der Gemeinde aus, die auch an der Konstituierung des Vereins sich beteiligte und denselben durch Übernahme von Geschäftsanteilen unterstützt. Ein Gesuch um Gewährung der Kapital- und Zinsenbürgschaft für ein Darlehen unterliegt noch der Beratung.

Fürth.

Die Stadt hat einen Baumeister vertragsmäßig verpflichtet, in bestimmter Zeit und Reihenfolge 19 größere und kleinere Häuser mit 148 vorwiegend kleineren Wohnungen in freier Lage zu erbauen, wogegen die Stadt denselben wie die gemeinnützige Bauthätigkeit überhaupt beim Geländeerwerb unterstützt, zur Arrondierung erforderliches städtisches Areal überläßt, Gesuche um Zuweisung von Hypothekenkapitalien zu billigem Zinsfuße bei den Versicherungsanstalten befürwortet und die Straßensicherungskosten und Kanalbeiträge reduziert bezw. nachläßt. Durch Einverleibung angrenzender Ortschaften wurde ein ausgedehntes billiges Areal der Besiedelung mit Kleinwohnungen eröffnet.

Kaiserslautern.

Die lokalen Verhältnisse gestatten in besonderem Maße die Herstellung billiger Arbeiterwohnungen. Um dazu noch den Vorteil nieder verzinslichen Baukapitals zu gewähren, erbot sich die Stadt, bei der Versicherungsanstalt der Pfalz ein größeres Kapital zu 3 % aufzunehmen und an Baulustige zu gleichem Zinsfuße abzugeben. Eine Inanspruchnahme fand nicht statt, da die Darlehensbedingungen der Versicherungsanstalt keinen Anklang fanden.

Ludwigshafen a. Rh.

Bei der Verwaltung und dem Betrieb der Privatbaugenossenschaft für Eigenheime und Mietshäuser wirken Kommunalbeamte mit. Die Stadt hat einen Teil der Kosten für die von der Genossenschaft erstellten Straßen und Kanäle übernommen. Ein Gesuch um Übernahme von Kapitalbürgschaft zu Gunsten derselben ist noch nicht verbeschieden.

München.

Unter Mitwirkung von Magistratspersonen ist im Herbst 1899 ein „Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse" gegründet worden, der kleine, gesunde, unkündbare Mietwohnungen erstellen will. Vorsitzender des Verwaltungsrats ist der erste Bürgermeister, geschäftsleitender Vorstand der Sekretär des städtischen statistischen Amtes. Der erste Bürgermeister hat bei den Gemeindekollegien beantragt, dem Vereine aus dem städtischen Grundbesitz in 5 Vororten je 1—2 ha Baugelände auf 98 Jahre gegen eine jährliche Entschädigung von 2 % des derzeitigen Wertes zu überlassen, demselben die erforderlichen Kapitalien aus der Sparkasse zu leihen und die Pflasterungs- und Randsteinkosten ganz oder wenigstens teilweise zu erlassen. Der Magistrat stimmte diesen Vorschägen zu, während die Gemeindebevollmächtigten im März l. Js. zunächst nur die kaufweise Abtretung eines Gemeindegrundstückes um billigen Preis bewilligten, die übrigen Anträge aber ablehnten. In früherer Zeit hat die Gemeinde dem „Spar- und Bauverein" durch mehrfachen Grundstücksaustausch Entgegenkommen bewiesen. Mit Einrichtung des elektrischen Betriebs auf den städtischen Straßenbahnen wird der Zehnpfennig-Einheitstarif in weiterem Maße durchgeführt, was auf die Besiedelung der Außenbezirke günstig einwirkt. Eine Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Abstufung der Bauvorschriften geschieht insofern, als für gewisse Quartiere eine dichte Bebauung im geschlossenem Bausystem eventuell mit vier Stockwerken über dem Erdgeschoß gestattet ist.

Neustadt a. H.

Die Gemeinde ist Inhaberin mehrerer Anteilscheine der Baugenossenschaft. Sie unterstützt die Bauthätigkeit derselben, sowie von Privaten durch preiswürdige Abtretung städtischen Terrains.

Nürnberg.

Dem Bauverein Schuckert'scher Arbeiter (E. G. m. b. H.), der eine große Anzahl Häuser für die Arbeiter der Schuckert'schen Etablissements erbaut, wird die Hälfte der Kosten für Straßenherstellung, Kanalisation, Gas- und Wasserleitung nachgelassen im Betrage von ca. 42 000 Mark.

Regensburg.

Ein Versuch der Gemeinde, durch Bereitstellung billiger Baukapitalien aus Stiftungskassen zur Vermehrung gesunder Arbeiterwohnungen im Außengebiet beizutragen, ist von der Aufsichtsbehörde als Beeinträchtigung des Stiftungszwecks zurückgewiesen worden.

Speyer.

Die Errichtung von Kleinwohnungen wird im Bedarfsfalle in der Weise gefördert werden, daß die Kosten für Herstellung der Straßen und für die Kanalisation des betreffenden Bauquartiers von der Stadt ohne Anspruch auf Ersatz getragen werden.

Würzburg.

Es ist die allgemeine Milderung der Bauvorschriften für Kleinwohnungen und der Nachlaß der Straßenkosten für die im Industrieviertel zu erstellenden Arbeiterhäuser beabsichtigt. Um die Gründung gemeinnütziger Bauvereinigungen anzuregen und auch das Privatkapital zum Bau von Kleinwohnungen aufzumuntern, ist seitens der Stadtvertretung solchen Bestrebungen jede thunliche Unterstützung in Aussicht gestellt. Durch möglichste Erweiterung ihres Besitztums an der Peripherie der Stadt sucht die Gemeinde auf die Bebauung und den Liegenschaftsumsatz bezw. die Preisbildung einen den Kleinwohnungen förderlichen Einfluß zu gewinnen.

3. Königreich Sachsen.

An allgemeinen, insbesondere landesgesetzlichen Normen in Bezug auf die Entwickelung der gemeinnützen Bauthätigkeit und die Mitwirkung der Gemeinden bei derselben ist nur das im Mai 1900 verabschiedete „Allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen" zu erwähnen. Dasselbe ge-

währt den Gemeinden die Möglichkeit zur Umlegung seiner Lage, Form und Fläche nach ungeeigneten Baulandes, sowie zur Zwangsenteignung bestehender, im Interesse des Verkehrs oder der Gesundheitspflege zu beseitigender Gebäude und Gebäudegruppen, es begünstigt die offene Bauweise, die Abstufung der Straßenbreiten (Wohnstraßen), die Entstehung mittlerer und kleinerer Wohnhäuser, namentlich auch durch eine diese weniger als die größeren Bauten belastende Berechnung der Bauabgaben (Rückersätze) und Gebühren.

Dresden.

Die städtischen Kollegien haben die Errichtung einer kommunalen „Grundrenten- und Hypothekenanstalt" beschlossen. Dieselbe beleiht unbebaute Grundstücke nur dann, wenn sie zur Errichtung billiger Wohnungen für ge-gemeinnützige Zwecke bestimmt sind.

Die unter städtischer Verwaltung stehende Johann Meyer-Stiftung zur Erbauung von Wohnhäusern für Unbemittelte ist von der Stadt durch teils unentgeltlich, teils zum Selbstkostenpreise erfolgte Hergabe von Baugrund unterstützt worden. Indirekte Beihilfe durch Überlassung von Bauland unter dem Zeitwerte an Korporationen, Vereine ꝛc. ist städtischerseits bisher grundsätzlich nicht gewährt worden, da der Rat sich nur zu solchen Unterstützungen verstehen konnte, die als direkter städtischer Beitrag offen in die Erscheinung treten. Über Gesuche zweier Bauvereinigungen um Überlassung städtischen Geländes im Wege des Erbbaurechts steht die Entscheidung des Rates noch aus.

Glauchau.

Die Privatbauthätigkeit wird seitens der Stadt durch Gewährung von Darlehen zu billigem Zinsfuß unterstützt. Die Gemeinde ist auf fortgesetzte Erweiterung ihres Liegenschaftsbesitzes bedacht, um jederzeit ausreichende Baugelände bereitstellen zu können. Die Besiedelung neuer Baugebiete wird dadurch gefördert, daß die Gemeinde den Bauherren zur Erstellung der Straßen, Kanalisation u. a. amortisierbare und billig verzinsliche Darlehen der Landeskultur-Rentenbank vermittelt.

Leipzig.

Wegen Überlassung eines größeren Areals vom städtischen Rittergut Lößnig an die „Gemeinnützige Baugesellschaft" im Wege des Erbbaurechts behufs Erbaung einer größeren Zahl von Kleinwohnungen schweben Verhandlungen.

Meißen.

Behufs Vermehrung des äußerst beschränkten Baulandes ist die Einverleibung verschiedener Nachbarorte eingeleitet.

Plauen.

Die Gründung einer Baugesellschaft (G. m. b. H.) erfolgte 1896 unter Mitwirkung der Gemeindebehörde.

Reichenbach.

Um die Besiedelung vorhandenen Baugeländes mit Kleinwohnungen zu fördern, wird Erleichterung der Bauvorschriften (geringere Straßenbreite, einfachere Kanalisation, Verzicht auf Pflasterung der Straßen und auf Erstellung von Gehwegen u. a.) gewährt.

4. Königreich Württemberg.

Eßlingen.

Nur die Bauthätigkeit im allgemeinen wird gefördert und zwar durch Vermehrung des Bauterrains im Wege zweier Einverleibungen und Enteignung von Privatbesitz.

Gmünd.

Für Kleinwohnungen sind bauliche Erleichterungen gewährt durch Zulassung von Fachwerkbau und geringere Sockelhöhe sowie Ermäßigung der vorgeschriebenen Länge der Straßenfront.

Göppingen.

Die Straßen um ein Bauquartier des „Bau- und Sparvereins" werden durch die Stadtgemeinde auf ihre Kosten erstellt.

Heilbronn.

Bei Gründung des Heilbronner Wohnungsvereins übernahm die Stadt 25 Aktien desselben. Nach einem neuerlichen Vertrag erstellt der Verein eine größere Zahl kleiner Mietwohnungen, die dauernd und gut zu unterhalten und um einen die Selbstkosten nicht übersteigenden Preis zu vermieten sind. Die Häuser dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadtgemeinde veräußert werden, welche Vorkaufsrecht hat. Das Rechnungswesen und die Bauunterhaltung unterliegen der Beaufsichtigung der städtischen Behörden. Die Stadt verzichtet auf Ersatz der Kosten für Erwerb des Straßengeländes, Straßenherstellung, Kanalisation, Gas- und Wasserleitung (Gesamtaufwand 37 000 Mk.); auch schenkte sie das Inventar für eine vom Verein in seinen Häusern eingerichtete Kleinkinderschule. Der Wohnungsgenossenschaft „Arbeiterbund" kam die Stadt durch käufliche Überlassung städtischen Geländes zu mäßigem Preise entgegen. Ferner hat sich die Stadtgemeinde

im Grundsatze bereit erklärt, alle Unternehmungen, welche sich die Erstellung und Vermietung von Arbeiterwohnungen zur Aufgabe stellen, durch Nachlaß der Straßenkosten und eventuell des ganzen oder teilweisen Kaufpreises für abgetretenes städtisches Gelände zu unterstützen, auch im übrigen die Entwicklung ähnlicher Organisationen, insbesondere gemeinnütziger Aktiengesellschaften zu fördern.

Stuttgart.

Die Stadt „kommt gemeinnützigen Bauvereinigungen, soweit es zulässig ist, in jeder Weise fördernd entgegen," insbesondere durch teilweisen Nachlaß der Straßenbau- und Kanalisationskosten.

Der vermöge ihrer Erfolge weitaus bedeutendsten Schöpfung gemeinnütziger Bauthätigkeit auf deutschem Boden, der Arbeiter-Villenkolonie „Ostheim" bei Stuttgart, einem Unternehmen des Stuttgarter Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen, sind übrigens von seiten der Gemeinde irgendwelche Vergünstigungen nicht gewährt worden.

Ulm.

Im Jahre 1891 rief der Oberbürgermeister einen „Wohnungsverein" ins Leben, an dessen Verwaltung verschiedene Gemeindebeamte beteiligt sind. Sowohl diesem, als dem erst jüngst gegründeten „Spar- und Bauverein" trat die Stadt billiges Bauterrain ab, sie unterstützte dieselben bei der Beschaffung des Baukapitals, gewährte das letztere zum Teil selbst als Darlehen und erließ ihnen die örtliche Liegenschaftsaccise. Die Abtretung von städtischem Gelände in Form des Erbbaurechts ist in Aussicht genommen.

5. Großherzogtum Baden.

Das Ortsstraßengesetz vom 20. Februar 1868 in der Fassung vom 6. Juli 1896 giebt den badischen Gemeinden das Recht zur zwangsweisen Zusammenlegung und Neueinteilung der im Bereich des Bauplanes gelegenen, zur Bebauung ungeeigneten Grundstücke.

Freiburg i. B.

Der ohnehin bedeutende Grundbesitz der Stadtgemeinde wird durch gelegentliche Ankäufe erheblich vermehrt. Die Stadt vermag daher und infolge verschiedener Einverleibungen jederzeit reichliches Bauland im allgemeinen und für Kleinwohnungen bereit zu stellen, das durch Straßenanlagen und Erstellung anderer öffentlicher Einrichtungen, Erwirkung billiger Fahrgelegenheit auf den Staatseisenbahnen erschlossen wird. Im Jahre 1872 ermöglichte die Stadt der „gemeinnützigen Baugesellschaft" den Erwerb eines

größeren Bauterrains zu billigem Preise, worauf diese 50 Häuser mit 150 Wohnungen errichtete. 2/3 des Baukapitals wurden aus einer städtischen Kasse zu niederem Zinsfuße dargeliehen. Durch Abtretung billigen Bauterrains wurde um jene Zeit auch ein Industrieller, der für seine Arbeiter Kleinwohnungen erstellte, unterstützt. Neuerdings hat indessen die Stadtverwaltung das System der Subventionierung zu Gunsten des kommunalen Eigenbaues vollständig verlassen.

Heidelberg.

Die Stadtgemeinde will Vereinen und Genossenschaften, die sich mit der Herstellung kleiner Wohnungen beschäftigen wollen, unterstützend die Hand bieten, wird aber; wie bisher das Hauptgewicht auf den Bau stadteigener Wohnungen für die städtischen Arbeiter aus Sparkassenmitteln legen.

Karlsruhe.

Die Stadt beschränkt sich auf entsprechende Vermehrung baureifen Geländes durch Erweiterung der Gemarkung und Ausbau des Straßen- bezw. Kanalnetzes. Grundstücksumlegungen behufs Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze haben verschiedentlich stattgefunden. Die früher verbotene Benutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist neuerdings wieder zugelassen und dadurch der Vorrat an kleinen Wohnungen nicht unerheblich vermehrt worden. Gegen eine unmittelbare Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit hegt die Stadtverwaltung zum Teil grundsätzliche Bedenken.

Konstanz.

Für einzelne Gemarkungsteile sind erleichterte Bauvorschriften zugelassen. Städtischen Angestellten wurden behufs Herstellung zweistöckiger Eigenhäuser mit Kleinwohnungen nach städtischerseits genehmigten Plänen Gemeinde- und Stiftungsgrundstücke zu ermäßigtem Preise abgegeben, bei Berechnung der Straßenkosten der Grunderwerb außer Betracht gelassen und die erste Hypothek aus dem städtischen Baufonds zu billigem Zinsfuße dargeliehen. Auch der „Spar- und Bauverein“ erhielt billiges städtisches Gelände und Unterstützung der Stadt bei Beschaffung des Baukapitals.

Lahr.

Um den ansässigen Arbeitern die Erlangung kleiner Eigenhäuser zu erleichtern, hat die Stadtgemeinde auf den Ersatz der hälftigen Kosten einer vorzugsweise zur Besiedelung mit Arbeiterwohnungen bestimmten Straße verzichtet und ferner bei der Versicherungsanstalt amortisable Darlehen auf-

genommen, die sie an die Bauenden weitergiebt. Zins und Amortisationszahlung wird durch die Stadtkasse vermittelt. Die Summe der bezüglichen Kapitalien beträgt 450 000 Mark.

Mannheim.

Die Stadt gewährt grundsätzlich allen Privaten und sonstigen Unternehmungen unter gewissen, lediglich die Erhaltung der Zweckbestimmung sichernden Vorbehalten Unterstützung zum Bau von Kleiwohnungen durch Nachlaß der Straßenkosten und des ganzen oder teilweisen Kaufpreises des von der Stadt erworbenen Baugeländes. Die Entstehung und Entwicklung gemeinnütziger Bauvereinigungen wird nachdrücklich gefördert. Von der Vergünstigung bezüglich der Straßenkosten haben bereits eine Anzahl Private und die Genossenschaft „Spar- und Bauverein" — dieser für fünf Mietshäuser mit zusammen 50 Wohnungen — Gebrauch gemacht. Die Stadtkasse lieh diesem Verein auf zweite bezw. dritte Hypothek gegen billigen Zinsfuß zunächst 24 700 Mark. Wegen Überlassung eines größeren städtischen Areals an den Verein schweben Verhandlungen. Auch die Baugebühren und ähnlichen Leistungen an die Gemeinde sind dem Spar- und Bauverein erlassen worden.

Durch Einverleibungen ausgedehnter Nachbargemarkungen und Planlegung des gesamten Gebiets, Erstellung zahlreicher Straßen, Entwässerungskanäle, Gas-, Wasser- und elektrischer Leitungen, sowie eines weitverzweigten Straßen- und Vorortebahnnetzes ist in Verbindung mit der seitens der Staatsbehörde erfolgten Ausdehnung der Zonenbauordnung auf die benachbarten Gemeinden der allgemeinen Bauthätigkeit reichliche Gelegenheit zur Entfaltung gegeben. Die Ausstattung der Vororte mit allen modernen Wohlfahrtseinrichtungen, billige Fahrpreise auf den Staats- und Nebenbahnen, verminderte baupolizeiliche Anforderungen, die planmäßige Verteilung der Industrie auf die Gesamtgemarkung erleichtern die Erstellung von Kleinwohnungen in verschiedenen Stadtteilen, namentlich auch in den Außenbezirken.

Pforzheim.

Um der zahlreichen Arbeiterbevölkerung Pforzheims das Wohnen in den umliegenden Ortschaften zu ermöglichen, fördert die Stadt die Vermehrung der Transportgelegenheit durch Subventionierung von Nebenbahnen und bemüht sich um billige Tarifsätze auf den Staatsbahnen.

6. Großherzogtum Hessen.

Im Februar 1900 wurde auf die Anregung der Großherzogin von Hessen ein „Landesverein zur Besserung der Wohnungsverhältnisse Minder-

bemittelter“ ins Leben gerufen, dem auch die Mehrzahl der größeren Gemeinden als Mitglieder beigetreten sind.

Gießen.

Die Baugenossenschaft des evangelischen Arbeitervereins ist seitens der Stadt durch Abgabe billigen Baugeländes unterstützt worden, ebenso durch Überlassung eines größeren Kapitalbetrages aus Stiftungsgeldern zu geringem Zinsfuß. Im übrigen ist darauf Bedacht genommen, daß Kleinwohnungen zur Vermeidung besonderer Arbeiterquartiere in allen Stadtteilen errichtet werden.

Mainz.

Dem „Spar- und Bauverein“ wurde städtisches Baugelände käuflich überlassen und die Abtragung des gering verzinslichen Restkaufpreises in 30jährigen Tilgungsraten gestattet.

Offenbach.

Die Unterstützung gemeinnütziger Bauvereine durch die Stadt beschränkte sich auf Erleichterungen bei der Herstellung von Straßen. Die Gemeinde fördert das Wohnen in Außenbezirken und Nachbarorten durch reichliche Subventionierung und Eigenbau von Nebenbahnen.

Worms.

Infolge der Eingemeindung von drei Vororten ist reichlich Baugelände für Wohnungen jeder Art beschafft. Der unter Mitwirkung der Stadt gegründeten und verwalteten „Aktiengesellschaft für billige Wohnungen“ sind für ihr in ländlichem Stil gehaltenes Wohnviertel wesentliche Erleichterungen der Baubestimmungen (einstöckige Bauart, Vorgarteneinfriedigungen in Holz und lebenden Hecken, geringe Mauerstärken, Straßen bis zu 5 m Mindestbreite mit tiefen Vorgärten) gewährt worden. Das betreffende ziemlich abseits gelegene Bauterain wurde städtischerseits durch Einführung von Gas und Wasser und Herstellung von Kanälen erst besiedelungsfähig gemacht. Die Stadt besitzt $^1/_5$ der Aktien der Gesellschaft — 40 000 Mark.

7. Reichslande.

Straßburg i. E.

Den Körperschaften, welche mit der Errichtung von Kleinwohnungen bisher vorgegangen sind (Armenrat 245 Wohnungen, Sparkasse 96, Gesellschaft Volkswohnungen 210, Spachstiftung 100 Wohnungen) hat die Stadt Straßburg das Baugelände teils unentgeltlich, teils zu ermäßigtem

Preise überlassen. Der protestantischen Privatarmenanstalt (49 Wohnungen) ist die gleiche Vergünstigung angeboten worden. In zwei Fällen behielt die Stadt die erheblichen Straßenkosten auf sich. Auf Anregung der vom Bürgermeister präsidierten Wohnungs-Untersuchungskommission ist eine „Gemeinnützige Baugenossenschaft" in der Bildung begriffen. Die Stadt soll im Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft durch je 2 Mitglieder vertreten sein und hat auf 25 Jahre eine 3%ige Verzinsung der Genossenschaftsanteile gewährleistet.

8. Hansestädte.

Hamburg.

Einer Baugenossenschaft ist Staatsgelände zu billigem Preise überlassen und letzterer zu dem Zinsfuße von 3½% auf 10 Jahre unkündbar belassen worden. Bei der Veranlagung zur Grundsteuer wird für Wohnungen bis zu 240 Mark jährliche Miete statt eines Viertels des Mietsertrages die Hälfte als steuerfrei in Abzug gebracht.

Lübeck.

Drei größere Parzellen Staatsgeländes wurden in Bauplätze für Zweifamilienhäuser mit kleinen Wohnungen eingeteilt, mit Straßen versehen und um geringen Preis, welcher als 3½%ige, erst nach 40 Jahren ablösbare Rente auf dem Grundstück eingetragen werden soll, zum Kauf ausgeboten. In ähnlicher Weise wird seitens der Armenverwaltung vorgegangen. Dem „gemeinnützigen Bauverein" ist ein Darlehen von 100 000 Mark bewilligt worden, das mit 3½% verzinst, mit jährlich 1% getilgt und auf das letzte Drittel des Brandkassenwertes der erstellten Baulichkeiten hypothekarisch gesichert wird.

9. Übrige Bundesstaaten.

Rostock.

Es ist in Aussicht genommen, von privater Seite erfolgende Bestrebungen zur Beschaffung billiger und gesunder Kleinwohnungen durch Hergabe von Gelände und baupolizeiliche Maßnahmen zu unterstützen.

Braunschweig.

Die Stadt gewährte der „Braunschweiger Baugenossenschaft" (G. m. b. H.) hypothekarische Darlehen unter günstigen Bedingungen und seit einer Reihe von Jahren eine jährliche Beihilfe von 1000 Mark.

Eisenach.

Der Spar- und Bauverein, an dessen Konstituierung und Verwaltung die Stadt beteiligt ist, wurde von letzterer auch durch Übernahme von Geschäftsanteilen, der Bürgschaft für aufgenommene Darlehen und durch Gewährung baulicher Erleichterungen unterstützt.

Jena.

Die Jenaer „Baugenossenschaft" erhielt von der Stadt ein Grundstück um billigen Preis und ein für die Beschaffung von Kleinwohnungen bestimmtes Legat zu ganz niedrigem Zinsfuß überlassen

Weimar.

Unter Leitung des Oberbürgermeisters hat sich 1899 ein „Bauverein für Beschaffung kleinerer Wohnungen" (E. G. m. b. H.) gebildet, der die Stadt mit 10 Anteilen beigetreten ist. Der Bebauungsplan für das außerhalb der Stadt gelegene Bauterrain der Genossenschaft wurde unter Mitwirkung des Stadtbaurats in Plan gelegt, wobei die sonst vorgeschriebene Straßenbreite gemindert ist. Die Stadt wird wohl die erforderlichen Straßen größtenteils oder ganz auf eigene Kosten herstellen.

Gotha.

Die Stadt hat wiederholt zur Bebauung mit Kleinwohnungen geeignetes Terrain erworben, sobald Nachfrage entstand, mit Straßen, Be- und Entwässerung, Beleuchtung versehen und parzelliert zu billigem Preis an kleine Unternehmer abgegeben. Insbesondere wurde dem „Verein Wohnungshilfe", welcher die Beschaffung guter Kleinwohnungen durch Neubau oder Ausbau vorhandener Häuser bezweckt, in verschiedenen Fällen städtisches Baugelände zu billigem Preise verkauft, sowie eine 5 jährige Zinsengarantie bis zur Höhe von 4 % auf 50 000 Mark Baukapital geleistet.

Cöthen.

Die „Gemeinnützige Baugesellschaft" ist eine Schöpfung des Oberbürgermeisters. Derselbe, sowie der Stadtbaumeister sind auch an der Verwaltung der Gesellschaft beteiligt. Die Stadt hat verschiedene Geschäftsanteile gezeichnet, auch war sie der Gesellschaft bei der Beschaffung des Baugeländes und Baukapitals behilflich. Die Hergabe von städtischem und Stiftungsterrain in Erbpacht und die Ermäßigung des Kostenersatzes für Herstellung des Trottoirs, Straßenpflasters, der Wasserleitung und Kanalisation ist angeregt.

Dessau.

Das Stadtbauamt überwacht die Bauten der Dessauer Spar- und Baugenossenschaft; der Oberbürgermeister ist Vorsitzender des Aufsichtsrats und finanzieller Leiter, der Stadthauptkasse-Rendant Geschäftsführer der Genossenschaft.

B. Thätigkeit österreichisch-ungarischer Gemeinden.

Österreich.

Das österreichische Gesetz vom 9. Februar 1892 gewährt für die von Gemeinden, gemeinnützigen Anstalten und Vereinen, Genossenschaften und Arbeitgebern errichteten Arbeiterwohnungen von bestimmter Minimalgröße und Mietzinshöhe auf 24 Jahre Befreiung von der Staatssteuer, wenn durch Gesetz des betreffenden Kronlandes auch Befreiung von den Landes- und Bezirkssteuern sowie Ermäßigung der Gemeindesteuern eingeführt wird.

Aussig.

Für zwei jüngst vollzogene Eingemeindungen war das Bestreben nach Erlangung billiger Bauländereien für Kleinwohnungen mit ausschlaggebend, ebenso für den Ankauf eines größeren Meierhofes durch die Gemeinde. Die Arbeiter genießen auf den städtischen Straßenbahnen eine Preisermäßigung von 20 %. Zwischen der Stadtgemeinde und einer neugegründeten Heimstättengenossenschaft sind Verhandlungen wegen Überlassung städtischen Baugrundes in einem Vororte um sehr billigen Preis im Gange.

Linz.

Für Arbeiterwohnhäuser sind in der Bauordnung Bauerleichterungen bezüglich der Mauerstärken und Geschoßhöhen vorgesehen. Die Gemeindesteuern sind nach Maßgabe des oben citierten Reichsgesetzes erlassen.

Prag.

Im Gegensatz zu der bisherigen Stellungnahme der Gemeinde, wonach die Verbauung des nur im geringem Umfange vorhandenen Geländes mit hohen, aneinander gereihten Zinshäusern angestrebt wurde, ist in dem — noch nicht genehmigten — Entwurfe einer neuen Bauordnung auch auf die Anlage von kleinen isolierten Familienhäusern durch Gewährung entsprechender Erleichterungen Bedacht genommen.

Reichenberg.

Die „Gemeinnützige Baugesellschaft“ ist in ihren Bestrebungen, durch Erstellung eines Bauviertels außerhalb der Stadt die Wohnungsnot des

kleinen Mittelstandes zu mildern, seitens der Gemeinde durch billige Ablassung von Bauland, Herstellung der Straßen, Entwässerung und Beleuchtung, durch Anlage einer Kleinbahn, sowie durch Bewilligung von Erleichterungen in den Bauvorschriften, seitens der Sparkasse durch Gewährung billiger Hypotheken bis zu 70 % des Wertes unterstützt worden. Die Bemühungen der Gesellschaft wegen Erbauung eigentlicher Arbeitermiethäuser blieben namentlich infolge des hohen Geldzinsfußes und der ungünstigen Steuerverhältnisse bisher ohne Erfolg.

Trient.

Aus einem im Jahre 1894 zu diesem Zwecke erworbenen Stück Land von 3,2 ha in einem Vororte tritt die Gemeinde kostenlos Bauplätze an Korporationen und Privatpersonen zur Erstellung von Arbeiterhäusern ab. Genossenschaften, welche solche auf eigenem Terrain bauen, erhalten städtische Beiträge zu den Kosten der Straßen und Wege. Die neuen Arbeiterquartiere werden mit öffentlicher Beleuchtung und Trinkwasserleitung versehen. Arbeiterhäuser bleiben von dem städtischen Haussteuerzuschlag auf 25 Jahre, Bürgerwohnungen nur auf 12 Jahre nach ihrer Erbauung befreit.

Triest.

Da es an geeignetem Bauterrain für Kleinwohnungen mangelt, ist die Gemeinde bemüht, durch Eingemeindung von Vororten, durch Umlegung und Enteignung von Privatgrundstücken Wandel zu schaffen. Das so gewonnene Baugelände wird von der Stadt mit Straßen, Kanälen und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet. Auch sorgt dieselbe für Ausdehnung der Trambahnlinien, zweckmäßige Fahrpläne und billige Fahrpreise. Für Arbeiterhäuser werden die Bauvorschriften wesentlich erleichtert und die gesetzlichen Baugebühren ganz bezw. zum Teil nachgelassen. Besondere Vergünstigungen hinsichtlich der Gasinstallation und des Gaspreises sind in Aussicht genommen.

An zwei Genossenschaften für die Erbauung von Arbeiterhäusern ist die Gemeinde mit je 100 Aktien = 20 000 fl. beteiligt.

Wien.

Billige Tarife auf den Straßenbahnen ermöglichen der ärmeren Bevölkerung das Bewohnen der Vororte.

Wiener Neustadt.

Auf Ansuchen erhält jeder Neubau, also auch die Häuser mit Kleinwohnungen, 10jährige Befreiung von den Gemeindeumlagen.

Ungarn.

Agram.

Die Bauordnung stellt an Kleinwohnungen geringere, als die allgemeinen Anforderungen hinsichtlich der Raumgröße, Beleuchtung, Zugänglichkeit und Entwässerung.

Arad.

Für Neubauten von Arbeiterhäusern wird seitens der Gemeinde eine 12jährige Steuerbefreiung bewilligt.

Budapest.

Die Stadt hat 1894 dem „Beamten-Cottageverein“ eine größere Grundfläche gegen sehr geringe Gegenleistung und Einräumung verschiedener Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen, sowie der Verwaltung der kgl. ungarischen Staatsbahnen zur Schaffung ihrer drei ausgedehnten Arbeiter-Wohnquartiere den Baugrund zum Inventarpreis überlassen.

Fiume.

Die Stadt beteiligte sich 1890 an der Gründung einer Gesellschaft für Herstellung billiger und gesunder Kleinwohnungen mit einem größeren Betrage.

Kronstadt.

Für Wohnhäuser in den Vorstädten und Vororten sind namhafte baupolizeiliche Erleichterungen zugestanden.

Preßburg.

Die Herstellung der Straßen, Kanalisation, Wasserleitung und Gasbeleuchtung auf dem für Arbeiterwohnungen bestimmten Gelände geschieht seitens der Gemeinde unentgeltlich.

Temesvar.

Um die Besiedlung der vorhandenen Baugründe zu fördern, wurde städtischer Grundbesitz in Hausplätze parzelliert, mit Straßen, Entwässerung und Lichtversorgung versehen. Den gleichen Zweck verfolgt die Erstellung zweier großer Mietshäuser aus städtischen Mitteln in bisher unverbauten Stadtbezirken. Daselbst sind auch wesentlich erleichterte Baubedingungen zugelassen. Neuerdings besteht die Tendenz, die Entstehung kleiner Wohnhäuser auch im Centrum der Stadt dadurch zu ermöglichen, daß auf dem zu erwerbenden Festungsgelände einige schmale Gassen angelegt und in diesen das Minimum der Baugrundfläche von 528 qm auf 300 qm herabgesetzt werde.

Eine Zusammenfassung vorstehender Feststellungen und der weiteren, lediglich ein negatives Ergebnis liefernden Auskünfte der Städte ergiebt unter Berücksichtigung der dem Verfasser bis Ende 1900 bekannt gewordenen Änderungen folgendes Bild:

I. Eine kommunale Förderung des Baues von Kleinwohnungen, insbesondere durch gemeinnützige Unternehmungen **unterbleibt** in folgenden 120 Gemeinden (46,2 % der Gemeinden, welche die Umfrage beantworteten): Allenstein, Insterburg, Memel, Tilsit, Elbing, Thorn, Brandenburg, Cottbus, Frankfurt a. d. O., Großlichterfelde, Guben, Köpenik, Landsberg a. W., Lichtenberg, Potsdam, Rathenow, Rixdorf, Schöneberg, Spandau, Dt. Wilmersdorf, Köslin, Stargard, Bromberg, Schneidemühl, Beuthen, Breslau, Brieg, Forst i. L., Glogau, Görlitz, Grünberg, Königshütte, Liegnitz, Neiße, Neustadt (O.-S.), Oppeln, Ratibor, Schweidnitz, Aschersleben, Burg b. M., Eisleben, Halberstadt, Merseburg, Weißenfels, Zeitz, Altona, Neumünster, Wandsbeck, Celle, Geestemünde, Goslar, Linden, Gelsenkirchen, Hamm, Herford, Minden, Paderborn, Wattenscheid, Hanau, Kassel, Bochum, Borbeck, Koblenz, Mülheim a. Rh., Wesel, Amberg, Augsburg. Hof, Ingolstadt, Kempten, Landau, Pirmasens, Straubing, Annaberg, Bautzen, Chemnitz, Freiberg i. S., Löbtau, Meerane, Pirna, Werdau, Wurzen, Zittau, Zwickau, Cannstadt, Ludwigsburg, Reutlingen, Baden-Baden, Bruchsal, Darmstadt, Kolmar, Metz, Mülhausen i. E., Bremen, Bremerhaven, Wismar, Apolda, Koburg, Altenburg, Bernburg, Gera, Greiz, Budweis, Eger, Graz, Iglau, Innsbruck, Klagenfurt, Krakau, Laibach, Lemberg, Olmütz, Pilsen, Salzburg, Steyr, Troppau, Debreczin, Klausenburg, Ödenburg.

Die 7 Gemeinden (2,7 %) Königsberg, Posen, Eberswalde, Wiesbaden, Trier, kgl. Weinberge bei Prag, Hödmezö-Vasarhely sind noch mit den Erörterungen über die Art des Eingreifens beschäftigt.

In Colberg, Nordhausen und Hameln (1,5 %) ist der Versuch einer Unterstützung gemeinnütziger Bauthätigkeit am Widerstande der Gemeindevertretung gescheitert.

II. Durch Planlegung von Baugelände, Anlage von Straßen, Entwässerung und dergl. wird das Bauen von Kleinwohnungen unterstützt von 16 Gemeinden (6,2 %): Danzig, Frankfurt a. M., Bielefeld, Hörde, Neuß, Quedlinburg, Osnabrück, Marburg, Freiburg, Karlsruhe, Mannheim, Reichenberg i. Böhmen, Trient, Triest, Preßburg, Temesvar.

III. Die Förderung geschieht durch entsprechende Organisation des Straßen- bezw. Vorortbahnwesens in Danzig, Graudenz, Düren,

Crefeld, Marburg, Erfurt, Freiburg i. B., Mannheim, Pforzheim, Offenbach, Aussig, Reichenberg, Triest, Wien (5,5 %).

IV. Vorzugsweise zur Erlangung von Baugelände für Kleinwohnungen haben Hörde, Düren, Essen, Fürth, Meißen, Eßlingen, Freiburg i. B., Karlsruhe, Mannheim, Worms, Aussig, Triest (4,6 % aller Gemeinden) die Eingemeindung von Vororten bewirkt.

V. Zu gleichem Zwecke vollzogen Eßlingen, Neuß und Triest (1,2 %) die Umlegung bezw. Enteignung von Privatgrundstücken.

VI. Eine Förderung der Wohnungsproduktion durch planmäßige Bodenpolitik ist von den 10 Gemeinden Mülheim a. Ruhr, St. Johann, Frankfurt a. M., Aschaffenburg, Würzburg, Glauchau, Freiburg i. B., Mannheim, Aussig, Trient (3,8 %) mit Erfolg versucht worden.

VII. Durch Vereinfachung baulicher Vorschriften ist die Erstellung von Kleinwohnungen begünstigt worden in Göttingen, Düren, Mülheim a. Ruhr, M.-Gladbach, Oberhausen, Ohligs, Bayreuth, Saarbrücken, Reichenbach i. S., Gmünd, Karlsruhe, Konstanz, Mannheim, Offenbach, Worms, Eisenach, Weimar, Agram, Linz, Prag, Reichenberg, Triest, Kronstadt, Temesvar (24 Gemeinden = 9,2 %).

VIII. Die 11 Städte Berlin, Magdeburg, Frankfurt a. M., Gleiwitz, Düsseldorf, Kalk, Kaiserslautern, Glauchau, Konstanz, Lahr, Reichenberg, (4,2 %) gewähren bezw. beschaffen den Erbauern von Kleinwohnungen, die 17 Städte Charlottenburg, Erfurt, Kiel, Münster, Siegen, Barmen, Remscheid, Saarbrücken, München, Ulm, Freiburg, Mannheim, Gießen, Lübeck, Braunschweig, Jena, Cöthen (6,5 %) lediglich den gemeinnützigen Bauvereinen billige Baugelder.

IX. Eine abgestufte, also die billigen Wohnungen geringer belastende Gebäudesteuer besteht in Aachen, Köln, Linz, Trient, Wiener Neustadt, Arad (2,7 %).

X. Die Unterstützung geschieht durch Nachlaß bezw. Minderung der regelmäßigen Gemeindesteuer, sowie von Straßen- und Kanalisationsbeiträgen, von Wassergeld, Baugebühren und dergl. in den 33 Städten: Erfurt, Harburg, Schleswig, Herne, Siegen, Aachen, Barmen, Bonn, Dortmund, Düren, Duisburg, Köln, Oberhausen, Schalke, Viersen, Bayreuth, Fürth, Nürnberg, Speyer, Würzburg, Göppingen, Heilbronn, Stuttgart, Ulm, Konstanz, Lahr, Mannheim, Weimar, Cöthen, Straßburg i. E., Hamburg, Trient, Triest (12,7 %).

XI. Die 10 Städte Fürth, Eßlingen, Heilbronn, Mannheim, Worms, Lübeck, Rostock, Gotha, Reichenberg, Trient (3,8 %) stellen den Erbauern

von Kleinwohnungen jeder Unternehmungsform Gemeindegrundbesitz kostenlos bezw. gegen ermäßigten Preis zur Verfügung; Halle und Frankfurt a. M. räumen zu gleichem Zweck Erbbaurecht an städtischem und Stiftungs-Terrain ein (0,8 %).

XII. Eine Unterstützung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Anregung zur Gründung von Baugenossenschaften und anderen Vereinigungen, durch Teilnahme ihrer Beamten an der Verwaltung, im Baubetrieb und dergl. ist von den 35 Städten (13,4 %) Danzig, Graudenz, Stolp, Erfurt, Flensburg, Kiel, Schleswig, Hildesheim, Hörde, Siegen, Frankfurt a. M., Fulda, Bonn, Dortmund, Düren, Malstatt-Burbach, Oberhausen, Ohligs, Saarbrücken, St. Johann, Solingen, Viersen, Wald, Frankenthal, München, Nürnberg, Würzburg, Plauen i. V., Ulm, Worms, Straßburg, Eisenach, Weimar, Cöthen, Dessau gewährt worden.

XIII. Die 24 Städte Hagen, Hörde, Frankfurt a. M., Altendorf, Bonn, Düren, Duisburg, Essen, Kreuznach, Mülheim a. R., Neuß, Oberhausen, Ohligs, Solingen, Wald, Frankenthal, Neustadt a. H., Heilbronn, Worms, Eisenach, Weimar, Cöthen, Triest, Fiume (9,2 %) übernahmen Aktien bezw. Anteilscheine der dort bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigungen.

XIV. Durch Geländeabtretung sind solche Vereine unterstützt worden seitens der 41 Gemeinden Danzig, Charlottenburg, Greifswald, Stolp, Stralsund, Mülhausen i. Th., Quedlinburg, Schönebeck, Göttingen, Hannover, Hildesheim, Siegen, Frankfurt a. M., Aachen, Bonn, Düren, Düsseldorf, Köln, Saarbrücken, Viersen, Ansbach, Bamberg, Neustadt a. H., München, Dresden, Leipzig, Heilbronn, Ulm, Freiburg, Konstanz, Mannheim, Gießen, Mainz, Straßburg, Hamburg, Jena, Gotha, Cöthen, Aussig, Budapest, Temesvar (15,8 %).

XV. Die 15 Städte Lüdenscheid, Siegen, Barmen, Düsseldorf, Duisburg, Crefeld, M.-Gladbach, Ohligs, Remscheid, Rheydt, Schalke, Solingen, Viersen, Eisenach, Gotha (5,8 %) übernahmen Kapital- bezw. Zinsen- oder Dividendengarantie für gemeinnützige Bauvereinigungen.

XVI. Die Stadt Braunschweig gewährt dem dortigen Bauverein eine jährliche Beihilfe von 1000 Mark.

II. Teil.

Die Aufgaben der Gemeinden gegenüber der gemeinnützigen Bauthätigkeit.

Für die vorliegende Abhandlung sind eine Reihe der den Inbegriff der „Wohnungsfrage" bildenden Specialfragen vorweg als erledigt anzusehen. Es wird insbesondere unterstellt, daß über die Notwendigkeit eines nachdrücklichen Vorgehens gegen die tief eingreifenden Übelstände in den Wohnungsverhältnissen der arbeitenden Klassen ebensowenig Zweifel obwalten, wie darüber, daß als die natürlichste Form der Befriedigung des Wohnungsbedarfs — neben dem nur unter günstigen örtlichen Verhältnissen ausführbaren Eigenbau von kleinen Häusern zum Alleinbewohnen — die Erstellung von Gebäuden mit mehreren Wohnungen durch Privatunternehmer und die Vermietung der nicht für den eigenen Bedarf erforderlichen Räume zu Erwerbszwecken anzusehen sei. Hieraus folgt, daß die weitergehenden Maßnahmen nur als Ergänzung dieser privatwirtschaftlichen Bauthätigkeit gelten können und einzustellen sind, sobald die letztere ihre Funktion der Wohnungsversorgung wieder in vollem Umfange zu erfüllen vermag, d. h. gesunde und billige kleine Wohnungen in genügender Zahl bereitstellt.

Als Hauptursache der Wohnungsnot erscheint das riesenhafte Wachstum der großen und mittleren Städte, das seinerseits zumeist auf den andauernden wirtschaftlichen Aufschwung, vor allem die Blüte unserer Industrie und die Konzentration derselben zurückzuführen ist. Es liegt deshalb der Gedanke nahe, den ersten Schritt zur Ergänzung der privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion von den Arbeitgebern zu erwarten. Eine derartige Forderung ist denn auch von manchen Wohnungsreformern vertreten worden, wobei die einen die größeren Unternehmer direkt — im Wege landes- oder ortsgesetzlicher Vorschrift — zur Beschaffung der für ihre Arbeiten erforderlichen Wohngelegenheit anhalten wollen[1], die anderen sich mit einem nur mittelbaren Zwang etwa in der Weise begnügen, daß sie den ungehinderten Zuzug von Arbeitskräften an einen bestimmten Orte von der Möglichkeit der Beschaffung einer gewissen Mindestanforderungen genügenden Wohnung abhängig machen[2]. Zu einer gesetzgeberischen Regelung ist es bisher weder in diesem,

[1] So u. a. Bergwerksdirektor Dr. Leuthold-Freiberg in Band XXX der Schriften des Vereins für Socialpolitik über „Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhilfe", Seite 27.

[2] Stadtrat Dr. Flesch a. a. O. S. 86 und Soc. Praxis IX S. 145 und Miquel a. a. O. S. XIX. Vergl. auch den Antrag der Konservativen vom Mai

noch in jenem Sinne gekommen und es können auch vielfache Bedenken hiergegen geltend gemacht werden. Dagegen ist eine moralische Pflicht der Arbeitgeber zur Wohnungsfürsorge für ihre Arbeiter nicht zu beabreden und sie wird auch von vielen Unternehmern willig anerkannt[1]. Vor allem ist diese Aufgabe durch Reich, Staat und Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber in großem Stile zu erfüllen[2]. Mannigfachen Bedenken begegnen nach Ansicht des Verfassers die Bestrebungen, die auf die Befriedigung des allgemeinen Wohnungsbedürfnisses durch Eigenbau von seiten der Gemeinden oder der übergeordneten politischen Verbände gerichtet sind[3].

Als weitere und nach Anschauung des Verfassers wichtigste Aushilfemaßregel für die Vermehrung der Wohnungsgelegenheit kommt die „ohne die Nebenabsicht des Erwerbs auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen gerichtete" — kurzweg als „gemeinnützig" bezeichnete — Bauthätigkeit in Betracht.

Sie wird ausgeübt:

von unbeteiligten Einzelpersonen,
von Selbsthilfevereinigungen Wohnungsbedürftiger,
von Aktiengesellschaften und ähnlichen Unternehmungen,
von Stiftungen, Sparkassen und dergl.[4]

Für die Beurteilung der Frage, welcher der erwähnten Organisationsformen gemeinnütziger Bauthätigkeit der Vorzug gebührt, werden im wesentlichen lokale Verhältnisse — wie insbesondere die örtlichen Wohnsitten, die Qualität der Wohnungsbedürftigen, ihr Einkommen, die Geneigtheit der wohlhabenden Stände zur Wohnungshilfe, Stellungnahme der Gemeindebehörde — den Ausschlag geben. In jeder Mittelstadt schon ist Raum für

---

1899 an das preuß. Abgeordnetenhaus gelegentlich der Beratung über Maßregeln gegen die Leutenot.

[1] „Die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Mannheimer Verhältnisse", Denkschrift des Oberbürgermeisters Beck an den Stadtrat Mannheim S. 78 ff. Vergl. auch Kley, Bei Krupp, Leipzig 1899.

[2] Beck a. a. O. S. 124.

[3] Vergl. des Verfassers Ausführungen in Heft 17 der Schriften der Centralstelle S. 164—169.

[4] Vergl. daselbst, sowie Beck, Wohnungsfrage S. 88—105, 127; C. Pfeifer, Eigenes Heim und billige Wohnungen, Stuttgart 1896; Rauchberg, Die Kaiser Franz Josef-Stiftung, Wien, Hölder 1897; Verwaltungsberichte der Aktienbaugesellschaften in Barmen, M.-Gladbach, Frankfurt a. M., der Vereine Lindenau und Ostheim in Leipzig, der Spar- und Bauvereine Hannover, Berlin, Blumenthal u. a.; Kampffmeyer, Die Baugenossenschaften im Rahmen eines socialen Wohnungsprogramms, Verlag des Vereins „Reichswohnungsgesetz" 1900.

die Bethätigung der verschiedenartigen Unternehmungen in friedlichem Nebeneinanderwirken. Eine Abgrenzung des gegenseitigen Geschäftsgebietes würde dahin zu treffen sein, daß die oberen Schichten der kleinen Mieter (gelernte Arbeiter, Bedienstete und Unterbeamte) sich zu einer Baugenossenschaft zusammenschließen, während die Baugesellschaften, sowie etwaige Private und Stiftungen für das Wohnungsbedürfnis der wirtschaftlich schwächsten Leute (nämlich der gering gelohnten Hand- und Tagarbeiter, der Witwen, Almosenempfänger und dergl.), sowie der wegen ihres Kinderreichtums schwer unterzubringenden Familien aufzukommen hätten.

Einer Organisation ist noch zu gedenken, die geeignet ist, die privatwirtschaftliche Bauthätigkeit in willkommener Weise zu unterstützen und zu fördern, damit aber die Aufwendung erheblicher Kapitalien zum Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu mindern. Es sind dies Vereinigungen, welche die Verwaltung von Mietshäusern übernehmen und so den Besitzer der Mühen und Belästigungen eines direkten Verkehrs mit den Mietern und zugleich des Risikos für Mietzinsverluste entheben. Ob die fragliche Funktion von einem der bereits am Orte bestehenden Wohlfahrtsvereine, von einem Mieterverein oder einem eigens hierfür ins Leben gerufenen Verein zu übernehmen wäre, ob der Verein lediglich als Geschäftsführer des Vermieters oder aber als Generalmieter ganzer Häuser oder Häusergruppen auftreten sollte, wäre nach den verschieden gelagerten Verhältnissen des einzelnen Ortes zu entscheiden[1].

Nicht immer und überall entwickelt sich die gemeinnützige Bauthätigkeit als natürliche Ergänzung der privaten spekulativen Wohnungsfürsorge. Der schlummernde Gemeinsinn muß vielfach häufig erst geweckt werden und die gemeinnützige Bauthätigkeit bedarf zum Teil dauernd, zum Teil wenigstens solange, bis sie finanziell und moralisch gekräftigt ist, der Unterstützung weiter Gesellschaftskreise und aller an einer befriedigenden Lösung der socialen Frage interessierten Faktoren des öffentlichen Lebens.

Für die werkthätige Mithilfe bei der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge kommen insbesondere die Arbeitgeber, die reichsgesetzlichen Anstalten für die sociale Versicherung, die Gemeinden, dann aber auch das Reich, die Staaten, Sparkassen und nicht zum mindesten gutsituierte Einzelpersonen in Betracht. Ein Programm für die in der bezeichneten Hinsicht von Reich, Staat, Versicherungsanstalten und Sparkassen zu erfüllenden Aufgaben ist vom Verfasser in seinem Gutachten für die 8. Konferenz der Centralstelle für Arbeiter-

[1] Vergl. auch Stübben auf der 25. Vers. des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, Bericht S. 157 ff.

wohlfahrtseinrichtungen vom Mai 1899[1] entwickelt worden, auf das hiermit verwiesen wird. Die Beteiligung der Arbeitgeber und wohlhabenden Kreise könnte in der Abtretung billigen Baulandes, der Erwerbung der Mitgliedschaft an den gemeinnützigen Bauvereinigungen, der Teilnahme an der Verwaltung und dem Betriebe derselben, in der Hergabe von Baukapitalien unter günstigen Bedingungen, in der Bürgschaftsübernahme zu Gunsten von Darlehen Dritter zum Ausdruck kommen.

Umfassender noch sind die Maßnahmen, vermittelst welcher die Gemeinde ihre Mitwirkung zu bethätigen hat.

Je nach der Stellungnahme der Gemeinde zu den gemeinnützigen Bauunternehmungen, ob sie sich auf eine weitergehende Erfüllung der ihr auf dem Gebiete des Bauwesens allgemein obliegenden Aufgaben beschränkt oder die Vermehrung gesunder, billiger Kleinwohnungen durch Verbilligung des Bauens und Vermietens anstrebt, oder ob sie in besonderem Wohlwollen — auch mit pekuniären Opfern — den gemeinnützigen Bauunternehmungen entgegenkommt, ist zu unterscheiden zwischen

A. allgemeinen Maßnahmen der Gemeinde im Interesse der freien Entfaltung der gemeinnützigen Bauthätigkeit.

B. Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Verbilligung des Wohnens.

C. Sondervergünstigungen für gemeinnützige Unternehmungen, insbesondere Bauvereine.

A. Allgemeine Maßnahmen der Gemeinde im Interesse der freien Entfaltung der gemeinnützigen Bauthätigkeit.

Die Aufgaben der ersten Gruppe gehen weit über den Rahmen der Wohnungsreform hinaus und berühren die wichtigsten Fragen der Kommunalpolitik. Doch gestattet der Raum nur, hier auf ihre Beziehungen zur Frage der Vermehrung der Wohnungen durch gemeinnützige Bauthätigkeit einzugehen, während eine ausführliche Behandlung in die vom Verein veranlaßten Specialuntersuchungen über „Stadterweiterung" bezw. „Bauordnung" gehört.

Wenn die Herstellung von Wohngebäuden vielerorts nicht die durch die Bevölkerungsvermehrung gebotene rasche Entwicklung genommen hat, an anderen Plätzen auf die Abwege des Bauschwindels geraten ist, so trägt daran im wesentlichen neben der außerordentlichen Kostspieligkeit des Bauens und der Schwierigkeit der Erlangung von Kapitalien vor allem der Mangel an Bauplätzen die Schuld. Die Beseitigung dieses

[1] Schriften der Centralstelle Nr. 17, S. 171/172.

Übelstandes ist deshalb die vornehmlichste Maßnahme zur ungehinderten Entwickelung einer auf die Erstellung von Kleinwohnungen gerichteten gemeinnützigen Bauthätigkeit und es hat die Reform hier zunächst einzusetzen.

Die Erschließung von Bauland durch die Gemeinde ist zu fördern durch folgende Maßnahmen:

1. Die Aufstellung genereller, das gesamte Stadtgebiet umfassender Bebauungspläne, von welchen jedoch zur Vermeidung der Geländespekulation nur die dem Bedürfnisse einer näheren Zukunft reichlich genügenden Teile successive bekannt zu geben sind. Legt die Existenz einer Nachbargemeinde an sich oder die widerstrebende Haltung derselben einer sachgemäßen Gestaltung des Stadterweiterungsplanes Hindernisse in den Weg, so ist die Einverleibung dieser Gemeinde herbeizuführen.

2. Die Ausstattung der zunächst für die Bebauung bestimmten Bezirke mit Straßen, Be- und Entwässerungs-, Beleuchtungs- und anderen öffentlichen Einrichtungen.

3. Die thunlichste Verminderung der Entfernung zwischen den außenliegenden städtischen Baubezirken und dem Stadtinnern, sowie den an anderer Stelle gelegenen Arbeitsstätten der künftigen Bewohner durch Schaffung, sowie Vervollständigung und Verbilligung von Verkehrsmitteln (Straßen- und Vorortbahnen, häufige Lokalzugsverbindungen der Vollbahnen, möglichste Erleichterung des Verkehrs mit Fahrrädern); Einwirkung auf die Arbeitgeber wegen Einführung zweckmäßiger Arbeitszeiten und Arbeitspausen, Vorausgehen der Gemeinde in den eigenen Verwaltungszweigen und Betrieben; Bemühungen um die Verlegung größerer Fabriken aus dem Stadtinnern an die Peripherie oder in Außenviertel, in deren Nähe sich bereits reichliche Wohngelegenheit findet oder leicht beschafft werden kann. Eine Hinausweisung steuerkräftiger geschäftlicher Unternehmungen über die Gemarkungsgrenze oder die Verhinderung der Niederlassung von solchen widerspräche so sehr den vitalsten Interessen der Gemeinden, daß die Befürwortung einer solchen Maßregel von einem Kommunalbeamten undenkbar ist. Im Gegenteil wird nicht selten eine Gemeinde sich entschließen, selbst auf die Gefahr einer Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse hin die Ansiedelung eines neuen Betriebs auf jede Art zu begünstigen. Als Mittel zur Bewältigung der Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsstätte kann schließlich auch die Verbindung der Außenbezirke unter sich mit Umgehung der Stadtcentren im Interesse einer Verteilung und Entlastung des Verkehrs in Betracht kommen.

4. Die Zusammenlegung der nach ihrer Form, Lage oder ihrem geringen Flächeninhalte zur Bebauung ungeeigneten Grundstücke im Wege

freier Vereinbarung oder in dem durch die Landesgesetzgebung zugelassenen Zwangsverfahren.

5. Die Bereitstellung desjenigen Geländes innerhalb der Baubezirke, welches der Gemeinde selbst oder den ihrer Verwaltung unterstehenden Vermögensmassen gehört oder in Ausführung der später noch näher zu besprechenden Baupolitik erst erworben wird, ferner die Einwirkung auf die übrigen Grundbesitzer im Sinne einer rechtzeitigen Überlassung ihres baureif gewordenen Terrains an die Bauthätigkeit.

Das Wohnungsbedürfnis sowohl der neu zugezogenen oder durch Heirat 2c. entstandenen Haushaltungen als auch der infolge der gesundheitspolizeilichen Wohnungskontrolle durch das Verbot der Weiterbenutzung von Räumen in älteren Stadtquartieren wohnungslos gewordenen Mietsparteien läßt sich nicht ausschließlich durch die an der Peripherie der Städte oder noch entfernter gelegenen Wohnungen befriedigen. Zahlreiche Personen sind vielmehr schlechthin zum Wohnen im Stadtinnern gezwungen, wie Kleinhandwerker, Wasch- oder Putzfrauen wegen der Nähe ihrer Kundschaft, Feuerwehrleute, Dienstmänner und andere zu ständiger Dienstbereitschaft berufene Individuen. Deshalb muß auch die Möglichkeit der Entstehung neuer Wohngelegenheit an eben dem Orte des Bedarfs ins Auge gefaßt werden, wenn vermieden werden will, daß die Wohngelegenheit durch das Zusammendrängen in den vorhandenen Wohnungen, also durch die Vermehrung der Übervölkerung geschaffen wird. Hierzu bietet die Überbauung des durch Verlegung von Fabriken aus der Innenstadt freiwerdenden Terrains, der Umbau entbehrlich werdender öffentlicher Gebäude und dergl. Gelegenheit.

Im Gegensatz hierzu kann eine weit größere Zahl von Personen, deren geschäftliche Beziehungen in der Stadt wurzeln, einen Wohnsitz innehaben, der außerhalb der räumlichen und gemeinderechtlichen Grenzen des Stadtgebietes in den umliegenden Landorten liegt, sofern nur der Verkehr zwischen Arbeits- und Wohnstätte durch zweckentsprechende weitere Ausgestaltung der soeben unter Ziff. 3 für den Verkehr innerhalb der städtischen Gemarkung genannten Transportmittel erleichtert wird. Häufig wird ein solches Verhältnis im Interesse ebensowohl des Wohnungsbedürftigen als des städtischen Gemeinwesens gelegen sein, indem der erstere billiger, gesunder und behaglicher wohnt, als im Weichbild der Stadt und andrerseits der Erschöpfung des bebauungsfähigen Geländes durch den Zuzug wenig steuer- und konsumkräftiger Elemente vorgebeugt wird. Von diesem Gesichtspunkte aus ist in den Vorkehrungen der Städte, welche das Wohnen minderbemittelter Familien in den Nachbarorten ermöglichen — Verbesserung und Verbilligung der Verkehrsmittel, Begünstigung der Bauthätigkeit daselbst, nötigenfalls Unter-

stützung der allzustark belasteten Gemeinde —, ein indirektes Förderungsmittel für die Erschließung städtischen Baulandes zu erblicken.

B. Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Verbilligung des Wohnens.

Wurden unter A die Maßnahmen erörtert, welche von der Gemeinde schon aus rein wirtschaftlichen Rücksichten — behufs Vermehrung der Steuerkräfte, Hebung von Handel und Verkehr, Zuführung von Arbeitskräften rc. — anzuwenden sind, so beginnt hier das Gebiet, auf dem die zielbewußte sociale Wohnungspolitik der Gemeinde einzusetzen hat. Zwei Ziele sind anzustreben: Einerseits die gemeinnützige Bauthätigkeit zu unterstützen, andrerseits aber auch dem Baugewerbe und Privatkapital die Herstellung und Vermietung von Kleinwohnungen wieder als lohnendes Unternehmen erscheinen zu lassen und gleichzeitig die Selbstkosten des Vermieters soweit herabzumindern, daß der denselben entsprechende Mietpreis mit der Leistungsfähigkeit des Mieters thunlichst im Einklang steht.

Der Herstellungspreis der Wohnungen setzt sich zusammen aus dem Preise für den Bauplatz, für die Baumaterialien, die Bauarbeit und für das Baukapital.

Er läßt sich vermindern durch Niederhaltung des Geländepreises, Vereinfachung der Bauvorschriften und Verbilligung des Baugeldes, allgemein auch durch das Geschick des Bauenden bei der Projektierung und Ausführung.

Das Erträgnis der in Benützung genommenen Wohnung muß für die Verzinsung und Amortisation des Anlagekapitals (Bau- und Geländekosten), für die Kosten der Reparaturen, die Staats- und Gemeindesteuern und sonstigen öffentlichen Abgaben Deckung bieten und dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung für die Mühen der Verwaltung, eine Risikoprämie zur Deckung von Mietzinsausfällen infolge Leerstehens oder Zahlungsunvermögens der Mieter, sowie einen mäßigen Unternehmergewinn gewähren.

Einzelne der den erstmaligen und fortlaufenden Aufwand — also den Preis der Wohnungen — bildenden Faktoren sind in gewissem Maße dem Einflusse der Gemeinde zugänglich und bedürfen daher einer näheren Erörterung.

Bauplatzpreise.

Unter dem Einflusse der Sitte des örtlich nahen Zusammenwohnens wird der Ertrag des Baugeländes in erster Linie von der Lage des Grundstücks bestimmt. Da der Boden an derselben Stelle unvermehrbar ist, erlangt er in besonders günstiger Lage den Charakter eines Monopols. Je mehr die Besiedelung sich ausdehnt, ein desto größerer Teil des Bodens

gewinnt diese Eigenschaft. In zweiter Linie ist die Rente des Bodens von der Möglichkeit der baulichen Ausnützung abhängig. Als preissteigernde Momente kommen alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Fortschritte (Zunahme der Bevölkerung, günstige Entwicklung des Geschäftslebens, wachsender Volkswohlstand), die verkehrs- und wirtschaftspolitischen Maßnahmen des Staats, die gesamten Unternehmungen der Gemeinde in Betracht. Aus der Kapitalisierung des Ertrags ergiebt sich der Wert des Grund und Bodens, dessen Höhe aber von dem Verhältnisse zwischen Angebot und Nachfrage mit beeinflußt wird. Die bei aufsteigender Entwicklung eines Platzes fast untrüglich sicheren Aussichten auf erhebliche Gewinne, die leichte Realisierbarkeit der letzteren durch Verkauf oder Kapitalaufnahme gegen Verpfändung des Grundstücks machen den städtischen Boden zu einem vielgesuchten Spekulationsobjekt. „Der Grundstücks- und Hauserwerb erfolgt oftmals nicht sowohl um der eigenen Benutzung oder wenigstens um der Kapitalanlage und des Rentenbezugs willen, sondern um an der Preisdifferenz zu gewinnen — und gewöhnliche Börsen- und Differenzgeschäfte knüpfen sich an das Grundeigentum an“[1]. Die Spekulation bewirkt eine weitere Verteuerung des städtischen Grundeigentums um den jeweiligen Gewinn eines jeden Besitzers und die mit dem Umsatz verbundenen Kosten.

Alle die vorbezeichneten Faktoren, mit Einrechnung des spekulativen Besitzwechsels, beeinflussen in unvermindertem Maße auch den Wert der Grundstücke, welche vom Urbesitzer oder einem späteren Inhaber vom Markte zurückgehalten werden. Die Zurückhaltung baureif gewordenen Geländes, durch welche das Angebot an Bauterrain künstlich vermindert wird, kann sogar in ganz besonderem Maße zur Preissteigerung beitragen. Mit den hohen Bodenpreisen stehen die hohen Mietzinsen, die Überfüllung der Wohnungen und alle die traurigen Erscheinungen der Wohnungsnot in ursprünglichem Zusammenhange. Diesen tiefgreifenden socialen Übelständen gegenüber erheben sich berechtigte Zweifel an dem Anrechte der städtischen Bodenbesitzer auf die ihnen ohne eigene wirtschaftliche Thätigkeit, lediglich durch die Gunst der Lage und anderer Konjunkturen zufallenden, treffenderweise mit „unverdientem Wertzuwachs“ bezeichneten Vermögensvorteile und es erscheint verständlich, wenn der Gedanke einer Reform des städtischen Grundeigentums bis weit in die bürgerlichen, der Idee des unbeschränkten Privateigentums sonst keineswegs abgeneigten Kreise Eingang gefunden hat. Über die als praktisch erreichbar anzustrebenden Ziele gehen freilich die Anschauungen noch weit auseinander.

---

[1] Wagner, Grundlegung der politischen Ökonomie, 3. Auflage II. Teil S. 483.

Faucher, der bekannte Vorkämpfer der Freihandelsschule, vertrat schon in den 60er Jahren den Gedanken einer Expropriation des städtischen Grundbesitzes, wogegen Engel sich gegen denselben wandte, „solange es noch Mittel gebe, auf anderem Wege die schädlichen Wirkungen des Baustellenmonopols zu beseitigen", Mittel, die Engel auf dem ökonomischen und technischen Gebiete gefunden zu haben glaubte[1]. Adolf Wagner urteilt am Schlusse seiner Untersuchungen über die städtische Bodenfrage[2], der private Grundbesitz sei nur wenig geeignet, das Wohnungsbedürfnis einer großstädtischen Bevölkerung zu befriedigen, dessen Beseitigung vom socialpolitischen und vom Verteilungsinteresse aus daher nicht unerwünscht, gleichwohl aber eine praktische Verwirklichung des Gemeineigentumssystems für absehbare Zeit nicht zu erwarten. Wagner fordert deshalb „als Etappen auf dem Wege zum gemeinwirtschaftlichen System" tiefgreifende Reformen des Grundeigentumsrechts und der damit verwandten gesetzlichen Materien, worunter ein ausgedehntes Expropriationsrecht an Baustellen hier erwähnt sein möge. Eine ähnliche Meinung äußert Professor Karl Bücher in dem Vortrage „Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde"[3].

Merkwürdigerweise begnügt sich der durch die Socialdemokratie vertretene wirtschaftliche Radikalismus in Bezug auf die städtische Bodenfrage mit Forderungen, die von bürgerlichen Socialpolitikern längst erhoben und zum Teil auch bereits verwirklicht sind. So stellt die Partei in den aus neuester Zeit stammenden Kommunalprogrammen das Verlangen „möglichster Ausdehnung des Gemeindegrundbesitzes unter Ausnützung des staatlich gewährleisteten Enteignungsrechts — dieses ausgedehnt auf Baugelände, verbunden mit Bauplatzbesteuerung auf Grund der Selbsteinschätzung — Aufstellung solcher Bebauungspläne und Ortsstatuteu, welche eine übermäßige Ausnützung des Bodens ausschließen"[4]. Selbst L. Cohn, der zum ersten Male das Gesamtgebiet der Wohnungsfrage vom socialistischen Standpunkte aus litterarisch behandelt[5], hält eine Beschränkung der Bodenausnützung in der Innenstadt nicht mehr für möglich und will darum den Kampf gegen die Bodenrente auf die Außenbezirke beschränken. Cohn verlangt ferner Umlegung und Zonenenteignung nach den Vorschlägen von Adickes, sowie die

---

[1] Engel, Die moderne Wohnungsnot, Leipzig 1873, S. 17.

[2] Wagner, Grundlegung der pol. Ökonomie, 3. Auflage S. 488 ff.

[3] Hochschulvorträge für jedermann. Heft X, Leipzig 1898, S. 14/16.

[4] Gemeindeprogramm der badischen Socialdemokratie, beschlossen am 16. Dezember 1900. Ähnlich die Programme der Hamburger, Münchener, Leipziger Socialdemokraten, die Beschlüsse der Brandenburger Parteikonferenz vom 27./28. Dezember 1900.

[5] L. Cohn, Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie. München 1900.

Fortbildung dieses Rechts bis zur allmählichen Enteignung des für den Bau städtischer Häuser erforderlichen Geländes.

Ed. Bernstein ist der Meinung, daß die Vorzugsrente des Bodenbesitzers sich niemals, selbst unter dem absolutesten Kommunismus, werde beseitigen lassen, während unter allen gesellschaftlichen Zuständen die Zurückführung der Vorzugsrente auf ein erträgliches Maß möglich sei [1]. Viel weitergehend ist das Ziel der Bodenbesitzreformer Georgescher und Flürscheimscher Richtung gesteckt. Beide streben die Beseitigung der privaten Grundrente an, was ersterer unter Fortbestand des privatrechtlichen Besitztitels durch staatlichen Aufkauf des Bodens erreichen will [2].

Die Ideen Georges sind in einzelnen australischen Kolonien in der Ausführung begriffen. Der von Damaschke geleitete „Bund der deutschen Bodenreformer" fordert in seinem 1898 revidierten Programm: Erhaltung und planmäßige Erweiterung des kommunalen Grundeigentums, Verhinderung der spekulativen Bodenausnützung, Besteuerung des unbebauten städtischen Bodens nach selbsteingeschätztem Wert, Enteignungsrecht der Gemeinden zu diesem Wert, Vorausbeiträge der Bodenbesitzer zu öffentlichen Einrichtungen im Verhältnis der durch letztere bedingten Wertsteigerung [3].

Im direkten Gegensatz zu den erwähnten Anschauungen hält Oberbürgermeister Gauß-Stuttgart die durch die natürliche Entwicklung der Volkswirtschaft und der Gemeinde entstandenen hohen Liegenschaftspreise für eine feste und unabänderliche, jeder Einwirkung durch staatliche oder kommunale Maßnahmen unzugängliche Thatsache.

Der Verfasser steht mit seiner Meinung in der Mitte der beiden Extreme.

Da in der That das unbeschränkte Walten des privaten Grundeigentumsprincipes im städtischen Bodenbesitz die Übelstände im Wohnungswesen mit verschuldet hat, so ist dasselbe wieder auf die Grenzen zurückzuführen, innerhalb welcher es sich mit dem Interesse der Gesamtheit vereinbaren läßt und es sind die zu Tage getretenen Auswüchse nachdrücklich zu bekämpfen. Die hierzu geeigneten Mittel sind im wesentlichen folgende:

1. Zielbewußte Bodenpolitik der Gemeinde,

2. Beschränkung der übermäßigen Ausnutzung der Baustellen durch zweckentsprechende Gestaltung der Bebauungspläne und Bauordnungen,

3. Beschränkung des Bodenwuchers durch steuerliche Eingriffe.

---

[1] Bernstein, Der gegenwärtige Stand der Wohnungsfrage in England in Brauns „Archiv für sociale Gesetzgebung und Statistik" 1900 S. 627.

[2] Flürscheim, Auf friedlichem Wege, 2. Auflage 1884, sowie Der einzige Rettungsweg, Dresden 1890.

[3] Damaschke, Vom Gemeindesocialismus, S. 152, 61, 83, 129.

Die genannten Maßnahmen, ohne welche eine wesentliche Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues nur schwer möglich ist, sind an dieser Stelle zu erörtern, wenngleich sie in ihrer Gesamtwirkung weit über die ihnen hier gestellten socialen Aufgaben einer Verbilligung des Baugeländes hinausgehen, insbesondere auch das Gebiet der Gesundheitspflege, der kommunalen Vermögensverwaltung und der Aufbringung des Gemeindeaufwands berühren.

Zu 1. Kommunale Bodenpolitik.

Die Kommunalisierung des städtischen Grund und Bodens ist eine Utopie, wenn sie sich auch, wie die Beweisführung Adolf Wagners[1] darthut, wissenschaftlich rechtfertigen läßt.

Es mag dahingestellt bleiben, ob die von Wagner u. a. hieran geknüpften Erwartungen, daß die Vergemeindung eine dauernde Beseitigung der städtischen Finanznot ermögliche[2], der Häuserbau und die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses sich einheitlicher und weitausschauender regeln lasse und eines der schlimmsten Spekulationsgebiete aus dem Wirtschaftsleben verschwinde, nicht von allzu optimistischen Voraussetzungen ausgehen.

Die unvermeidlichen Übelstände dieser Umwälzung wären zweifellos neben der außerordentlichen Komplizierung des städtischen Verwaltungsapparats eine unerträgliche Steigerung der Verantwortlichkeit der kommunalen Behörden, die Gefahr der Überhandnahme einer bureaukratischen Willkür und die Lahmlegung des — doch in vielfacher Beziehung segenbringenden — Unternehmungsgeistes. Einer Verwirklichung des Gemeineigentums am städtischen Wohnungsboden setzt auch schon der überkommene Eigentumsbegriff weiter Volkskreise unüberwindliche Schranken entgegen.

Darum liegt selbst einem so ausgesprochenen Gegner des privatwirtschaftlichen Systems, wie Damaschke, die Kommunalisierung des gesamten Bodens heute außerhalb des Rahmens einer praktischen Socialpolitik. Er bezweifelt sogar, ob ein solches Ziel unter den heutigen Verhältnissen an sich als erstrebenswert gelten könne[3].

Eine praktisch ausführbare Bodenpolitik der Gemeinde verlangt, sich in

---

[1] Wagner, Grundlegung S. 388 ff.

[2] Julius Wolf berechnet in Nr. 12 der „Zeitschrift für Socialwissenschaft" 1899, daß, wenn Berlin den gesamten Grundbesitz seines Gebiets s. Z. zum Durchschnittspreis von 40 Mark pro Quadratmeter übernommen hätte, die Stadt heute, zu 4 % gerechnet, einen Jahresertrag von 120 Millionen hätte, so daß sie auf Kommunalsteuern verzichten könnte und ihr darüber hinaus noch ein Überschuß von einigen Dutzend Millionen zur freien Verfügung stände.

[3] Damaschke, Vom Gemeindesocialismus S. 83.

den Besitz eines so erheblichen Teils des für die bauliche Entwicklung erforderlichen Geländes zu setzen, daß die Gemeinde einen bestimmenden Einfluß in privatrechtlicher Beziehung über das fragliche Gebiet auszuüben imstande ist. Zu dem Ende hätte die Gemeinde ihren bisherigen Besitzstand an Liegenschaften festzuhalten, bezw. mit der Veräußerung derselben nur vorzugehen, wenn sie damit hervorragende wirtschaftliche Interessen fördert, wie die Erhaltung oder Gewinnung bedeutender industrieller oder kaufmännischer Niederlassungen, die Entstehung vornehmer Wohnquartiere für die Niederlassung der steuerlich leistungsfähigsten Bevölkerungsklassen, die andernfalls außerhalb des Stadtbezirks sich ansiedeln würden. Sie müßte ferner jede Gelegenheit zur Vervollständigung ihres Grundbesitzes und des Besitzes der ihrem Einflusse unterstehenden Stiftungen, durch Ankauf aus freier Hand, bei Zwangsversteigerungen, Gemeinschaftsteilungen u. a., bei der Auflassung von Festungswerken, der Verlegung von Bahnhofsanlagen, von Fabriken aus dem Stadtgebiete, gegebenenfalls auch durch Umtausch sich zu Nutzen machen und zu diesem Behufe vorweg die aus dem Verkauf gewonnenen Erlöse verwenden, sowie die weiter erforderlichen Kapitalien im Wege der Aufnahme von Anleihen — welche getrennt von den Schulden für sonstige kommunale Zwecke zu verrechnen und aus den Erlösen für veräußerte Liegenschaften zu tilgen wären — beschaffen. Da die Mehrzahl der größeren Stadtgemeinden sich bereits im Besitze eines ansehnlichen Bestandes von unüberbautem Gelände befindet[1], dürfte dieser häufig ohne weiteres

[1] Nach dem VIII. Jahrgang des statistischen Jahrbuchs deutscher Städte hat Ende 1897 der Grundbesitz folgender Gemeinden betragen:

	Grundstücke innerhalb Stadtbezirk ar	% der Gesamtfläche des Stadtgebiets	Grundstücke außerhalb Stadtbezirk ar	Grundstücke zusammen ar
Berlin	54 750	8,6	1 099 546	1 154 296
Breslau . . .	55 263	12,6	448 526	503 789
Frankfurt a. M.	395 585	49,4	20 487	416 072
Görlitz	14 310	8,0	3 075 943	3 090 253
Hannover . . .	145 184	36,6	56 833	202 017
Magdeburg . .	132 574	23,7	127 857	260 431
Stettin	15 227	2,4	458 929	474 156
Wiesbaden . .	132 387	36,6	5 679	138 066
Aachen	130 277	42,6	7 690	137 967
München . . .	132 763	19,3	70 096	202 859
Leipzig	41 463	7,4	67 868	225 995
Straßburg . .	270 770	34,5	200 098	470 868
Mannheim . .	157 657	32,3	66	157 713

Am 1. Januar 1900 besaß die Stadt Mannheim 203 293 ar = 30,8 % der Gesamtfläche der erweiterten Gemarkung.

oder doch nach einer im Wege des Privatvertrags mit den übrigen Eigentümern bewerkstelligten Arrondierung ausreichen, um die Spekulation zu bekämpfen und nötigenfalls einen Teil der für das dringendste Erweiterungsbedürfnis erforderlichen Geländefläche bereitzustellen, zumal ja auch die Gemeinde es schon durch den Entwurf der Bebauungspläne und die Ausführung der für die Erschließung des neuen Baugebietes nötigen Straßen- und sonstigen Anlagen in der Hand hat, die Bauthätigkeit nach der ihr zweckmäßig erscheinenden Richtung zu leiten. Wenn hierdurch den Inhabern privater Grundstücke die Aussicht entzogen ist, ihr Eigentum wenigstens in naher Zeit als Baugelände zu verwerten, so entfällt für viele derselben der Anreiz, die Grundstücke als spekulative Kapitalanlage zurückzubehalten. Ist eine auf diese Weise bewirkte Lahmlegung der Spekulation nicht angängig, weil die betreffenden Grundstücke zwischen den Gemeindebesitz eingestreut und für die Ausführung des Bebauungsplanes unentbehrlich sind oder weil das städtische Areal unzureichend ist, so würde sich die Anwendung der weiter oben[1] schon erwähnten Zwangsmittel der Zusammenlegung und Enteignung nicht umgehen lassen. Der Verband deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine knüpft an die von ihm betriebene Einführung dieser Maßnahmen die besten, nach Meinung des Verfassers freilich etwas übertriebenen Erwartungen: „Der preistreibenden Spekulation wird entgegengewirkt, der Markt der zum Anbau fertigen Grundstücke wird vermehrt. Es wird eine Milderung der Baupreise herbeigeführt“ [2].

Nach dem badischen Enteignungsgesetze von 1899 gilt die Erwerbung unbebauter Grundstücke zur Verwendung als Bauplätze als ein dem öffentlichen Nutzen dienendes Unternehmen, wenn eine solche Maßregel im öffentlichen Interesse zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ergriffen wird[3], wobei es auf die Person des Unternehmers nicht ankommt. Der § 19 des früheren Zwangsabtretungsgesetzes vom Jahre 1835, wonach von „jedem, der nach polizeilichen Vorschriften auf einem zu Bauplätzen bestimmten Komplex von Grundstücken bauen will, zu dem Ende die Abtretung verlangt“ werden kann, kam seiner unbestimmten Fassung halber niemals in Anwendung. Wenn die Gemeinden auch da, wo ihnen die Expropriationsbefugnis für das zum gemeinnützigen Wohnungsbau erforderliche Gelände zusteht, von dieser keinen Gebrauch machen, so liegt der Hauptgrund in der

---

[1] S. 209.

[2] Generalversammlung des Verbandes deutscher Architekten und Ingenieur-Verein vom Jahre 1874.

[3] Regierungsbegründung zum Gesetz vom 26. Juni 1899.

Unsicherheit über die voraussichtliche Höhe der im Enteignungsverfahren festzusetzenden Geländepreise.

In Preußen ist die gesetzgeberische Regelung erst im Gange, und zwar zunächst beschränkt auf die Zusammenlegung und den Gemeindebezirk Frankfurt a. M.

Die Umlegung (Zusammenlegung und Neueinteilung) von Grundstücken ist bereits zugelassen in Baden, Hamburg, Hessen und Sachsen, ferner im Kanton Zürich und den Städten Basel und Wien, ohne daß bislang beachtenswerte praktische Ergebnisse zu Tage getreten sind. Dagegen bestehen für die Enteignung unbebauten Geländes zum Zwecke der Überbauung überall außer Baden geringe Aussichten[1]. Ein eigenartiger Vorschlag zur zwangsweisen Inbesitznahme von Bauland ist von K. v. Mangoldt in den Schriften des Vereins „Reichswohnungsgesetz" unter dem Namen „bedingte Enteignung" erörtert[2]. Der angreifbare Punkt der Mangoldtschen Idee liegt in der Schwierigkeit der Wertsermittelung und den geringen Garantien des Privateigentums gegen die Willkür der Gemeinde.

Diese Klippen ließen sich eher vermeiden durch den auch von den Bodenreformern vertretenen Gedanken, die Enteignung mit der Besteuerung des Grundbesitzes in Zusammenhang zu bringen. Die Gemeinde wäre befugt, aber nicht verpflichtet, zu jedem ihr beliebigen Zeitpunkt den Grund und Boden zu dem vom Besitzer eingeschätzten Wert, der die Grundlage für die Berechnung der Steuer bildet, zu übernehmen. Ein Vorbild hiefür findet sich in der Befugnis der Zollverwaltungen, mit Wertzöllen belegte Waren um den vom Einführenden deklarierten Wert zuzüglich 10 % an sich zu ziehen, die praktische Anwendung auf Liegenschaften, wie Damaschke berichtet[3], im Staate Neuseeland. Um einer mißbräuchlichen Ausnutzung des Wegnahmerechts der Gemeinde vorzubeugen, müßte eine wesentliche Voraussetzung derselben sein, daß das übernommene Gelände lediglich für gemeinnützige Zwecke, namentlich für Förderung des Wohnungswesens, und ohne jeden Spekulationsgewinn verwendet werden dürfe. Im Falle einer Inanspruchnahme für wirtschaftliche Zwecke wäre also dem Enteigneten der volle Tageswert zu vergüten. Abgesehen von letzterer Einschränkung müßte der Gemeinde die Bestimmung über Zeit und Art der Verwendung überlassen bleiben. Da der Eigentümer darüber im Ungewissen ist, ob und wann die Gemeinde

[1] Vergl. Begründung zum Entwurfe eines allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen (Dekret Nr. 3 der amtlichen Kammerdrucksachen für die Session 1899/1900).

[2] Heft 1 der Vereinsschriften, Frankfurt 1898 S. 23.

[3] Damaschke, Vom Gemeindesocialismus S. 75.

vom Enteignungsrecht Gebrauch machen wird, und da er bestrebt sein wird, möglichst wenig Steuern zu zahlen, wird ihm die Taxierung seines Geländes zu einem höheren als dem wirklichen Werte nicht als vorteilhaft erscheinen. Übrigens ist bei der immer stärker im Vorrücken begriffenen agrarischen Tendenz in den gesetzgebenden Körperschaften der deutschen Einzelstaaten an eine legislatorische Verwirklichung dieser Ideen auf absehbare Zeiten nicht zu denken.

Ad 2. Beschränkung der baulichen Ausnutzung.

Je weitergehend der Grund und Boden baulich ausgenutzt werden kann, desto ungemessener ist die Steigergng der Bauplatzpreise; es sind deshalb Beschränkungen unerläßlich. „Die Möglichkeit der Erstellung vielstöckiger Mietskasernen, der Einrichtung von Kellerwohnungen, der Zubauung der Höfe bildet", wie Eberstadt als das Ergebnis seiner bekannten Untersuchungen über die Berliner Bodenbesitzverhältnisse konstatiert[1], „den Wertmesser für die im Berliner Stadterweiterungsgebiete belegenen Grundstücke, demgegenüber Lage, Bedürfnis und sonstige natürliche Faktoren fast belanglos sind". Allerdings behaupten die Wortführer des Grundbesitzerinteresses, daß zur Erzielung billiger Wohnungen eine größere Geschoßzahl, die Errichtung von Seiten- und Hinterbauten notwendig seien[2], um die Baukosten und insbesondere den Kaufpreis für den Baugrund auf eine größere Zahl von Wohnungen zu verteilen.

Die Begründung zum Regierungsentwurf eines sächsischen Baugesetzes bemerkt zur Widerlegung dieser Annahme: daß nach aller Erfahrung gerade der Preis des Baugrundes sich nach dem Umfange der zulässigen baulichen Ausnutzung bestimmt und jede Steigerung dieser eine alsbaldige erhebliche Verteuerung nicht nur in dem betreffenden Baugebiete, sondern auch in den nach außen gelegenen Nachbargebieten herbeiführt. Von der gleichen Anschauung ausgehend, hat der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege schon 1888 durch den Mund seines Referenten Oberbaurat Baumeister und seitdem noch des öfteren die Forderung erhoben, es möchten die zuständigen Behörden durch Erlaß verständiger Bebauungspläne und Baupolizeiordnungen der Entstehung oder weiteren Ausbreitung des Massenmiethauses entgegenarbeiten[3]. In der Stuttgarter Gemeindeverwaltung hat nach langem

---

[1] Rud. Eberstadt, Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.

[2] Dekret an die Stände, den Entwurf eines allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen betr., vom 7. November 1899. Vgl. z. B. Abele, Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Stuttgart, Kohlhammer, 1900.

[3] Berichte des Ausschusses über die Jahresversammlungen des Vereins zu Frankfurt a. M. 1888 S. 26, Leipzig 1891 S. 102, Würzburg 1893 S. 19 ff., Magdeburg 1894 S. 108, 127, Stuttgart 1895 S. 29, Trier 1899 S. 163/4.

Kampfe der Meinungen diejenige die Oberhand behalten, welche von der Beseitigung der bisher bestehenden Baubeschränkungen, der Zulassung höherer und dichterer Bebauung eine Verbilligung des Wohnens erwartet. Zu berücksichtigen ist, daß sich die Reaktion hauptsächlich gegen die auch in den Stuttgarter Innengebieten in Form von 3 m großen Abständen zwischen den Häusern durchgeführte weiträumige Bauweise richtet und daß die topographische Lage der Stadt in einem jetzt völlig verbauten Thalkessel einer Ausdehnung des Weichbildes wenig günstig ist. Auch im übrigen ist einzelnen der Stuttgarter Erwägungen eine gewisse Berechtigung nicht abzusprechen. So ist zutreffend, daß doch die Verminderung der Stockwerkszahl und Vergrößerung der Höhe auch ein gesteigertes Bauplatzbedürfnis bedingt, daß kleinere Häuser verhältnismäßig mehr Bau- und Unterhaltungskosten als große verursachen, daß das durch die angestrebte Bauweise wesentlich erweiterte Stadtgebiet auch die Stadtgemeinde, oder im Falle der Rückerhebung wiederum die Hausbesitzer mit einem namhaften Mehraufwand für Straßen, Entwässerung, Wasser- und Lichtversorgung, Polizei- und Feuerschutz belastet.

Indessen lehrt die Erfahrung, daß die preisermäßigende Wirkung wohlerwogener Bauvorschriften auch noch über diese Mehraufwendungen hinaus sich geltend macht. So hatte beispielsweise die sächsische Verordnung vom 30. September 1896 über die Normalvorschriften für lokale Bebauungspläne und Bauordnungen ein beträchtliches Fallen der Bauplatzpreise im ganzen Lande zur Folge. Damaschke berichtet, daß mit dem Tage, an dem die dort bekanntlich gegen übermäßige Bodenausnützung nur mit geringer Strenge vorgehende Bauordnung für die Berliner Vororte in Kraft trat, gleichwohl die Aktien zahlreicher Terraingesellschaften an der Berliner Börse bedeutend — zum Teil bis zu 37 % — zurückgingen. Wenn in England und Belgien, mit einer noch höher als bei uns entwickelten Großindustrie, einem reichgestaltigen Kulturleben die Bodenpreise auch nicht entfernt die in deutschen Ländern beobachtete Höhe erreichen, so ist dies neben anderen Gründen unzweifelhaft auch auf den Umstand zurückzuführen, daß dort altes Herkommen das Eindringen des mehrstöckigen Massenmiethauses zu hindern vermochte, und das Einfamilienhaus heimisch ist. Die von Kley beobachtete Erscheinung[1], daß auch in Basel, woselbst die Bevölkerung bisher zähe am Ein- und Zweietagenhaus festhielt, eine rasche Steigerung der Bodenpreise eingetreten ist, beweist nur, daß diese Stadt eben auch in dieser Richtung dem Zuge der deutschen Großstädte folgt.

Aus den angeführten englischen und belgischen Verhältnissen erhellt noch

[1] W. Kley, Bei Krupp, Leipzig 1899.

weiter, daß hohe Bodenpreise keineswegs als eine unabwendbare Folgeerscheinung fortgeschrittener wirtschaftlicher Entwicklung, starker Volksvermehrung und behaglicher Wohnweise gelten müssen. Eine völlige Ausrottung der Mietskaserne ist nach den Verhältnissen unserer deutschen Heimat ebensowenig mehr thunlich, wie die allgemeine Wiedereinführung des Einfamilienhauses. Wo die im Kaufwerte des Geländes kapitalisierte Bodenrente bereits die nach den bisherigen Bauvorschriften mögliche Höchstgrenze erreicht hat, ist behufs Vermeidung schwerer wirtschaftlicher Schädigungen bei der Neuordnung von Baubeschränkungen und Verboten die äußerste Vorsicht angebracht. Dagegen kann ein weiteres Ansteigen der vorhandenen, nach der örtlichen Lage und anderen Bestimmungsgründen verschieden hohen Bodenwerte durch eine der Skala derselben entsprechende Abstufung baulicher Vorschriften (Zonenbauordnung) verhindert werden, wobei auf die in den Außengebieten bestehenden Spekulationswerte eine besondere Rücksicht nicht genommen zu werden braucht. Wer solches Land zur Spekulation kauft, hat eben neben preiserhöhenden Momenten auch preisermäßigende, wozu die Verminderung der Ausnutzungsmöglichkeit des Geländes gehört, mit in Berechnung zu ziehen. Das Verbot der Kellerwohnungen, der Vorbehalt geräumiger Höfe, die stufenweise Beschränkung der Stockwerkzahl, die Anordnung kleiner Baublöcke behufs Erschwerung der Entstehung von Hinterhäusern, die Anlage von Straßen verschiedener Breite und Ausgestaltung, je nach der zulässigen Geschoßhöhe der anstoßenden Hausgrundstücke und der Art des von ihnen zu bewältigenden Verkehrs (Durchgangswohnstraßen ꝛc.) wären als die wesentlichsten Punkte der neuen Bauordnungen und Bebauungspläne in Betracht zu ziehen.

Auf die im Interesse der Vermehrung der Kleinwohnungen erforderlichen und zulässigen baulichen Erleichterungen ist an anderer Stelle näher einzugehen.

Der Versuch, den hiernach baupolizeilich zu stellenden, verschiedenartigen Anforderungen in weitgehender Weise gerecht zu werden, ist in der auf Grund eingehender Begutachtungen des Oberbaurates Baumeister kürzlich erlassenen Mannheimer Bauordnung unternommen worden[1].

Ad 3. Beschränkung des Bodenwuchers durch steuerliche Maßnahmen.

Der Besitz an liegendem Vermögen bildete von jeher eines der meistbegehrten Steuerobjekte für die verschiedenen geldbedürftigen öffentlichen

[1] Solche Bauordnungen sind außerdem bereits in Altona, Barmen, Frankfurt a. M., Magdeburg, Berlin, den Berliner Vororten, Köln, Hannover, Halle, Hildesheim, St. Johann, Saarbrücken eingeführt. In anderen Städten — darunter Hamburg — befinden sich dieselben in Vorbereitung.

Verbände, weshalb es nahe liegt, die Besteuerung derselben nun auch für die Zwecke der Wohnungs- und Bodenreform und zwar speciell zur Beschränkung der Auswüchse der wucherischen Spekulation nutzbar zu machen. Da dem Verfasser die Behandlung dieser Steuerfragen im Programm speciell aufgetragen ist, rechtfertigt sich auch ein näheres Eingehen auf dieselben an dieser Stelle.

Die Beiziehung des Bodenbesitzes erfolgte bisher teils in Form der Ertragssteuern, teils durch Belastung mit einmaligen Abgaben aus verschiedenen Anlässen, sowie mit fortlaufenden Vorausleistungen für genossene Sondervorteile. Maßgebend für die Belastung war entweder das Steuerprincip der Leistungsfähigkeit, oder das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung, oder auch die Berücksichtigung beider Principien. Die Aufbringung des staatlichen Finanzbedarfs geschieht vorherrschend nach dem erstgenannten Grundsatz, während die Gemeinden in der Hauptsache auf die Besteuerung nach dem Interesse angewiesen sind. Die neuere Entwicklung des Steuerwesens zielt darauf ab, die Steuern vom Grundbesitz thunlichst den Gemeinden zu überlassen. In Preußen ist bekanntlich dieser Prozeß bereits durch das Gesetz vom 14. Juli 1893 betreffend die Aufhebung direkter Staatssteuern zum Abschluß gelangt. Es sollte hierdurch besonders den größeren Gemeinden, deren Ausgaben namentlich dem Grund- und Hausbesitz zu gute kommen und dessen Wert erhöhen, in diesem eine mit dem Wachstum der Ausgaben steigende Steuerkraft zur Verfügung gestellt werden [1]. Das Kommunalabgabengesetz vom gleichen Tage stellte demgemäß auch der Gemeindeautonomie die wichtige Aufgabe der Ausbildung besonderer lokaler Realsteuern neben einem ausgedehnten System von Gebühren und Beiträgen, die gleichfalls im wesentlichen den Grundbesitz belasten. Auch das Königreich Sachsen hat die Hälfte des Ertrags seiner staatlichen Grundsteuer den Gemeinden überlassen. Im übrigen unterliegt dort die Ordnung der Gemeindebesteuerung der Selbstverwaltung. In Baden hatte der Grund- und Hausbesitz 1898 an Staatssteuern 3 789 550 Mark und an Gemeindesteuern (Zuschläge zur Staatssteuer) 9 674 576 Mark aufzubringen. Speciell in Mannheim entfielen 1900 auf die Grund- und Haussteuerkapitalien 25 % des Bedarfs an direkten Gemeindesteuern und 22 % des Gesamtsteuerbedarfs. Den badischen analoge Verhältnisse finden sich auch in den übrigen deutschen Staaten. Der Grundsteuer unterliegen überall sämtliche ertragsfähigen Grundstücke und zwar in Preußen, Sachsen, Württemberg und Hessen nach dem Reinertrag, in Bayern nach dem Rohertrag, in Baden nach dem

[1] Vergl. Denkschrift zu den Steuerreformgesetzen Nr. 8 der Drucksachen des preuß. Abg.Hauses 1892/93.

Kaufwert der Jahre 1828—1847. Die Veranlagung geschieht in Sachsen und Hessen in Einzelparzellen, im übrigen nach Kulturarten und Bonitätsklassen. Eine Veränderung der Steuerwerte durch Revision des Katasters erfolgt entweder nicht (Preußen, Baden) oder nur in längeren Zwischenräumen. Diese Ertragssteuern in ihrer starren Unbeweglichkeit und den einer längstvergangenen Zeit angehörigen Bewertungsgrundlagen vermochten nun dem raschen Flusse der wirtschaftlichen Verhältnisse, namentlich in den größeren Gemeinden, nicht zu folgen; sehr beträchtliche Wertszunahmen der Steuerobjekte blieben naturgemäß unberücksichtigt. Es galt dies vor allem für die Bauplätze und das — wie oben geschildert — unter der Einwirkung der Spekulation unverhältnismäßig höher als zum Ertragswerte umgesetzte sonstige, noch in landwirtschaftlicher Nutzung stehende Gelände. Eine Nebeneinanderstellung einiger Mannheimer Steueranschläge und Verkaufspreise der jüngsten Zeit mag dies veranschaulichen:

1.	3604 qm	Garten,	Steueranschlag 3342 Mk.,	Kaufpreis	72 120 Mk.
2.	354 „	Wiese,	„ 135 „	„	10 974 „
3.	1728 „	Acker,	„ 871 „	„	18 000 „
4.	305 „	Bauplatz,	„ 282 „	„	11 416 „

Während also beispielsweise O. Z. 3 heute zu einem Satze von 0,15 % 1,31 Mk. Staatssteuer zu entrichten hat, würde hierfür aus 18 000 Mk. zum reduzierten Satze von 0,10 % ein Steuerbetrag von 18 Mk. zu zahlen sein. Die Gemeindesteuer gar würde sich von 4 Mk. 35 Pf. auf 90 Mk. erhöhen.

Solchen steuerlichen Mißverhältnissen wird nun ein wesentliches Verschulden an den heutigen ungesunden Zuständen auf dem Grundstücksmarkte und den übermäßigen Bodenpreisen zugemessen. Der Bericht, welchen die Kommission des preußischen Abgeordnetenhauses über den Kommunalsteuer-Gesetzentwurf vom Jahre 1879 erstattete, sagt hierüber: „Grund- und Gebäudesteuer in ihrem Zusammenhang weisen . . . . . . Lücken auf, welche steuerfähige Objekte ganz außer Betracht lassen. Insbesondere gilt dies von Baustellen auf städtischem Terrain, die trotz ihres zu Zeiten gewaltig steigenden Wertes von einer höheren Steuerpflicht nicht betroffen werden, solange man sie der Bebauung vorenthalten kann. Hierin ist ein besonderer Anreiz zur Baustellenspekulation, zur Zurückhaltung im Aufbau neuer Gebäude geboten“ [1].

Die deutsche Finanzwissenschaft befaßt sich schon seit Jahrzehnten mit den Beziehungen der Grundbesitzbesteuerung zur städtischen Boden- und

---

[1] Drucksachen des Abg.-Hauses 1892/93. Anl.-Band V S. 2605, 2028.

Wohnungsfrage und der Lösung des Problems einer besseren steuerlichen Erfassung der Wertsteigerungen. Zu den ersten und überzeugtesten Vorkämpfern auf diesem Gebiete gehört Adolf Wagner, der schon in der 1872 zu Eisenach stattgefundenen Versammlung, von welcher dann der Verein für Socialpolitik seinen Ausgangspunkt nahm, für eine Besteuerung der Gewinne aus dem Verkauf von Gebäuden und Grundstücken eintrat und diese Forderung bei verschiedenen Anlässen[1] verteidigte. Wagner will den von ihm „Konjunkturengewinn“ genannten unverdienten Wertzuwachs an Liegenschaften auf verschiedenen Wegen treffen: den laufenden Zuwachs an Grundrente in der Ertrags- und Einkommenbesteuerung, den Zuwachs an Kapitalwert in Gestalt von einmaligen Abgaben (Besitzwechselsteuer, Urkundenstempel für Verpfändungen, Erbschaftssteuern, Ersatzsteuern von den Gütern der toten Hand) und schließlich den Zuwachs am Kapitalwert als Folge des Übergangs des Bodens aus einer Benutzungskategorie in eine andere, wertvollere, durch eine laufende Extrabesteuerung im vielfachen der gewöhnlichen Grundsteuer.

Nach Fr. Neumann soll der Konjunkturengewinn durch eine, dem bei jeder Revision des Grundsteuerkatasters konstatierten Mehrertrag auferlegte Extrasteuer belastet werden[2]. Die „ungerechtfertigte, in der Behandlung von Baustellen als Garten- und Wiesenboden liegende Lastenbefreiung derselben“ ist nach R. Friedberg[3] die Ursache der Verzögerung rechtzeitiger Bebauung, weshalb er die Besteuerung des Geländes nach Maßgabe der landesüblichen Zinsen aus dem Wert desselben fordert.

Herkner[4] verlangt eine Konjunkturenbesteuerung zu Gunsten der Gemeinde, welche die Werterhöhung veranlasse, jedoch nur auf Besitzwechsel und nur auf den unverdienten Wertzuwachs beschränkt.

Gustav Cohn[5] wendet sich gegen die früher oft gehörte Anschauung, daß die Steuer den Ertrag des Objekts nicht völlig aufzehren oder gar überschreiten dürfe, indem er auf die großstädtischen Baustellen verweist, „Vermögensgrößen oft von bedeutendem Wert, welche in der harmlosen Gestalt eines Kartoffelackers ein idyllisches Dasein heucheln“.

[1] Wagners Rede zur Wohnungsfrage auf der Eisenacher Versammlung 1872; — Referat desselben über die Kommunalsteuerfrage im Verein für Socialpolitik 1877; — Gutachten über das Bremer Grundsteuergesetz 1877; — Finanzwissenschaft II, 2. Aufl. Leipzig 1889, S. 566 ff.

[2] Neumann, Zur Gemeindesteuerreform in Deutschland. Tübingen 1895 S. 35 ff.

[3] Friedberg, Die Besteuerung der Gemeinden. 1877 S. 90.

[4] Die Arbeiterfrage. Berlin 1897 S. 363.

[5] G. Cohn, System der Finanzwissenschaft. Stuttgart 1889.

K. F. von Schall[1] fordert eine den vollen Kapitalwert treffende Verkehrssteuer auf alle Besitzveränderungen in Immobilien und eine Ersatzsteuer für den Grundbesitz von juristischen Personen und Personengemeinschaften.

Trotz gewisser Bedenken giebt auch W. Roscher[2] zu, daß der in auffällig starker und plötzlicher Weise z. B. in der Nähe einer aufblühenden Stadt, einer neuen Eisenbahn 2c. eintretende unverdiente Konjunkturengewinn in hohem Grade zur Besteuerung einladend sei. Dagegen kann er sich mit dem Gedanken nicht befreunden, daß die Steuer neben ihrer Aufgabe als Finanzquelle auch noch die weitere Funktion haben soll, dem Wucher mit Baugelände entgegenzuwirken.

Gerade auf diese Nebenwirkung legt Oberbürgermeister Adickes in seinen bekannten Arbeiten über das preußische Kommunalabgabengesetz[3] und das Steuerwesen der preußischen Gemeinden[4], sowie in verschiedenen Auslassungen aus neuerer Zeit[5] besonderen Wert. Adickes fordert alljährliche Neuveranlagung des unbebauten Landes zur Grundsteuer und progressive Abstufung der letzteren oder progressiven Zuschlag auf die jeweils gegenüber der ersten Veranlagung konstatierten Mehrwerte, ferner eine mäßige Besitzwechselabgabe für Staat und Gemeinde und für letztere außerdem einen progressiven Zuschlag aus dem Gewinn, sodann eine kommunale Erbsteuer vom letztwilligen Erwerb und schließlich eine Ausgleichsabgabe von den Gütern der toten Hand. Adickes hat beobachtet, daß schon die mäßige Frankfurter Landsteuer von 1 ‰ des Durchschnittswerts der Grundstücke eine gewisse Wirkung gegen die spekulative Zurückhaltung von Bauplätzen übte.

Noch mehr als Adickes läßt Landesrat Brandts den socialen Charakter der Bodenbesteuerung in den Vordergrund treten. Er fordert in der ausgesprochenen Absicht, die Geländepreise durch Lähmung der Bodenspekulation niedrig zu halten, die Einführung einer Umsatzsteuer von 8—10 % des Verkaufswertes. Die niedrigen Bodenpreise Belgiens — von kaum einem Drittel jener in deutschen Städten — erklärt er sich durch die außerordent-

[1] Schall, Specielle Steuerlehre in Schönbergs Handbuch 4. Aufl. 3. Band, Tübingen 1897 S. 718.

[2] Roscher, Finanzwissenschaft. 3. Aufl. Stuttgart 1889, S. 359.

[3] Adickes, Das Kommunalabgabengesetz. Berlin 1894.

[4] Adickes, Studien über die weitere Entwickelung des Gemeindesteuerwesens. Tübingen 1894.

[5] Bericht über die I. Versammlung des Frankfurter Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Frankfurt a. M. — Bericht über die 26. Versammlung des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege 1900 S. 183.

lich hohen Kaufskosten daselbst, die 8—13 % des Kaufpreises betragen, wie Prohibitivzölle wirken und die Grundstücke nahezu extra commercium stellen [1]. Eine, wenn auch minder nachdrückliche Beeinflussung des Baustellenmarktes erwartet Brandts und mit ihm der „Rheinische Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens“ von der Mehrbelastung der nach dem bisherigen Ertragssteuersystem fast steuerfreien Bauplätze [2] durch die Einführung einer laufenden Grundsteuer nach dem Verkaufswerte.

Während der Vater der Bodenbesitzreform, Henry George, die Wegsteuerung der „Grundrente“, d. i. derjenigen Bestandteile des Bodenertrags, welche nicht aus dem unverbesserten Boden und der Arbeit des Besitzers hervorgehen, verlangt, begnügen sich seine Anhänger mit realpolitischen Zielen, die auch auf dem Boden der heutigen Gesellschaftsordnung erreichbar sind. Damaschke will die Wertsteigerung des Grund und Bodens, die er ohne die Arbeit des einzelnen erhält, — das englische „unearned increment“ — möglichst dem Volksganzen nutzbar machen. Er sucht dies zu erreichen, einmal durch Besteuerung des unbebauten städtischen Bodens nach dem Werte, der durch Selbsteinschätzung zu bestimmen ist, und zweitens durch Heranziehung der Bodenbesitzer, deren Eigentum durch Verbesserungen auf öffentliche Kosten (durch Brücken-, Schul-, Museumsbauten, Straßenbahnen, Parkanlagen u. a.) im Werte steigt, zu diesen Kosten im Verhältnisse der Wertsteigerung. Die Mittel hierzu sieht Damaschke in der Umsatzsteuer für Staat und Stadt, der Bauplatzsteuer nach dem gemeinen Werte und der Zuwachssteuer. Ähnliches fordern auch die den Bodenreformern verwandten Nationalsocialen [3], von denen einzelne allerdings nur von einer völligen Fortsteuerung der „Zuwachsrente“ die Sanierung des Wohnungsmarktes erwarten, während durch die teilweise Wegsteuerung nur die Energie des Wohnungswuchers um so höher angespannt werde [4].

Von den Socialdemokraten hat sich zuerst L. Cohn in der schon citierten Broschüre [5] mit der Steuer als Förderungsmittel der Wohnungs-

---

[1] Brandts, Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage. Köln, S. 32.

[2] Über die Bemühungen des Vereins um Einführung von Gemeindegrundsteuerordnungen nach dem gemeinen Wert, s. die Versammlungs- und Geschäftsberichte des Vereins, sowie W. zur Nieden, Die zweckmäßige Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer. Düsseldorf 1900.

[3] Damaschke, Vom Gemeindesocialismus S. 60, 73, 152, ferner Bericht über den 11. evang.-socialen Kongreß vom Juni 1900 S. 150.

[4] Pfarrer Dr. Lehmann auf dem evang.-socialen Kongreß 1900, Bericht S. 92.

[5] L. Cohn, Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie. München 1900. S. 61.

politik befaßt. Er gesteht der Bauplatzsteuer in Gestalt der Grundsteuer nach dem gemeinen Wert eine eminente sociale Bedeutung insofern zu, „als sie die antisociale Thätigkeit der Spekulanten, das Warten auf die von der Gesellschaft erzeugten Mehrwerte hemmt und besonders den großkapitalistisch organisierten Bodenwucher, der die Städte mit eisernen Armen umklammert, die Terraingesellschaften treffe“. Hingegen könne die Umsatzsteuer irgend welchen günstigen Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse nicht ausüben, trage vielmehr ihren Teil zur künstlichen Erhöhung der Grundstückspreise bei, da eine Abwälzung derselben auf die Mieter außer Zweifel stehe. Auf die Anregungen Cohns dürften die von verschiedenen Landes- und Provinzialorganisationen socialdemokratischer Abgeordneter und Gemeindevertreter vollzogenen Änderungen des Aktionsprogramms zurückzuführen sein. Die badischen Genossen fordern eine Bauplatzsteuer auf der Grundlage der Selbsteinschätzung in Verbindung mit dem kommunalen Enteignungsrecht für Baugelände. Eine Konferenz Brandenburgischer Stadtverordneten, die in Berlin am 27./28. Dezember 1900 tagte, beschloß, für die allgemeine Annahme der Grundsteuer nach dem gemeinen Werte und eines progressiven Zuschlags aus den Konjunkturengewinnen einzutreten.

Den ersten praktischen Versuch, der spekulativen Verteuerung des Bauens und Wohnens durch Steuermaßregeln entgegenzuwirken, unternahm die Hansestadt Bremen mit dem Gesetze vom 13. März 1873, welches an Stelle des bislang angewandten Ertragswertes den durch amtliche Schätzung zu ermittelnden Verkaufswert als Basis für die Grundsteuer auch von dem noch landwirtschaftlich benützten Boden vorschrieb, aber aus sachlichen und rechtlichen Gründen schon 1878 wieder aufgehoben wurde.

Schon in den ersten Stadien der preußischen Kommunalsteuerreform wurden die meist angegriffenen Principien des Bremer Gesetzes, nämlich die Besteuerung nach dem Wert bezüglich der städtischen Baustellen und die aus der Höherbesteuerung resultierende Einwirkung auf die Verwendung des Objektes als berechtigt anerkannt, noch mehr aber in den Erwägungen und Verhandlungen, aus welchen sodann das Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 hervorgegangen ist. Allerdings ist der von der Bauplatzsteuer des § 27 K. A. G. erwartete socialpolitische Vorteil, „daß das übermäßige und künstliche Hinauftreiben der Bauplatzpreise verhindert werde, wenn der Besitzer neben dem durch das Liegenlassen in unbebautem Zustande verursachten Zinsenverluste auch noch eine dem Werte angemessene Steuer zu zahlen habe“ [1],

[1] Miquel im preußischen Abgeordnetenhause zum Kommunalabgabengesetz § 27, Verhandlungen S. 2030.

nur in höchst unvollkommener Weise erzielt worden. Die Bauplatzsteuer hat sich der ihrer Anwendung entgegenstehenden praktischen Schwierigkeiten halber nicht einzuleben vermocht[1]. Einzelne Gemeinden gingen deshalb schon frühe dazu über, die angestrebte steuerliche Höherbelastung des Baugeländes auf anderem Wege herbeizuführen, indem sie die Ertragssteuer des staatlichen Realsteuersystems aufgaben und an deren Stelle die Besteuerung der gesamten Liegenschaften nach dem gemeinen Wert, d. i. dem alljährlich oder jeweils nach Ablauf einiger Jahre durch Schätzung festzusetzenden Verkaufswert setzten. Diese u. a. in Köln, Frankfurt a. M., Mülheim am Rhein, Malstatt-Burbach, Dortmund, Düsseldorf, Aachen, Elberfeld, Charlottenburg und den Berliner Vororten bereits bestehende Steuerform ist durch Erlaß der preußischen Ministerien des Innern und der Finanzen vom 2. Oktober 1899 allen größeren preußischen Gemeinden zur Einführung empfohlen worden und das Abgeordnetenhaus hat in der Sitzung vom 15. Februar 1901 den gemeinen Wert als geeignetsten Besteuerungsmaßstab anerkannt.

Außer Preußen hat nur das Königreich Sachsen seinen Gemeinden die freie Gestaltung des Steuerwesens gestattet, von der auch die großen Städte in der Mehrzahl Gebrauch machten, wogegen die kleineren Gemeinden Anschluß an die staatlichen Grundsteuereinheiten suchten. In den übrigen deutschen Staaten und Österreich finden sich die kommunalen Grundsteuern als Zuschläge zur Staatssteuer, so daß die Gemeinden von den Schicksalen der letzteren erheblich in Mitleidenschaft gezogen sind. Baden, Bayern, Württemberg stehen zur Zeit vor gesetzgeberischen Erwägungen wegen Übergangs vom System der Ertragssteuern zum reinen Vermögenssteuersystem mit vollständiger Neueinschätzung der Grundstücke und kurzen Revisionsperioden. So schlägt der noch nicht verabschiedete badische Gesetzentwurf vom 7. Dezember 1899 „Die Vermögenssteuer betr." vor[2]: Der Vermögenssteuer unterliegen u. a. die im Großherzogtum gelegenen Grundstücke mit dem durch freie Schätzung unter Berücksichtigung der Kaufpreise aus den Jahren 1895/99 zu ermittelnden laufenden Wert. Die Schätzung geschieht für Bauplätze oder sonst eximierte Grundstücke im einzelnen, für Gärten, Äcker, Wiesen, Weinberge, Weiden nach Klassen. Der Veranlagungsbehörde (ein Staatsbeamter und eine Anzahl ehrenamtlich fungierender Gemeindeangehörigen) ist dabei überlassen, z. B. auch solche Grundstücke einzeln abzuschätzen, die wegen der Möglichkeit künftiger Verwendung als Bauplätze

[1] Bericht über die 3. Generalversammlung des Rhein. Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens S. 23.

[2] Drucksachen der II. Kammer Landtag 1899/1900, Nr. 31.

bereits im Werte gestiegen sind. Die Anordnung einer späteren allgemeinen Revision der Schätzungen ist einem besonderen Gesetze vorbehalten, doch kann im einzelnen eine Änderung in der Veranlagung eintreten, wenn der Verkehrswert eines Grundstücks sich um mindestens 25 % ändert, oder wenn das letztere aus der bisherigen Kulturart oder Klasse dauernd ausscheidet. Veranlagungen und Berichtigungen erfolgen alljährlich durch den Schätzungsrat von Amts wegen. Der Gemeindebesteuerung sollen ebenfalls die Vermögenssteuer*werte* bezw. Vermögenssteuer*anschläge* aus Grundstücken zur Verfügung stehen. Nach einer, vom Minister des Innern im Landtage jüngst abgegebenen Erklärung besteht in Württemberg, nach Zeitungsberichten auch in Bayern die Absicht, den Gemeinden die Einführung einer Bauplatzsteuer als kommunale Grundsteuer freizustellen.

Die *Umsatzsteuer* als Staatsabgabe vom Eigentumsübergang liegenschaftlichen Vermögens durch entgeltliches Rechtsgeschäft findet sich in Preußen (mit 1 % des Verkaufs-, Tausch- 2c. Wertes), Bayern (2 %), Sachsen ($^1/_{10}$ %), Württemberg $1^1/_5$ %), Baden ($2^1/_2$ %), Elsaß-Lothringen ($5^1/_2$ %) Braunschweig (1 %), Hamburg (2 %) und in Österreich mit $3^1/_2$ %, zu welch' letzterem Satze noch der 25 %ige Kriegszuschlag kommt. Im bayrischen Abgeordnetenhause wurde im Mai 1900 vom Referenten des Wirtschaftsausschusses eine Besitzwechselabgabe von 12 % für den Verkauf von Bau- und Spekulationsgrundstücken beantragt, ohne daß indessen die Regierung dem eine Folge gegeben hätte. Die Verkehrssteuern sind geschichtlich aus dem regalistischen Gebührenwesen hervorgegangen, von dem sie in vielen Ländern heute noch schwer unterschieden werden können. Dieselben befinden sich daher fast überall in den Händen des Staats. Ihrer Natur nach gehören solche jedoch in erster Linie den Gemeinden, die durch ihre kostspieligen Einrichtungen und Unternehmungen, ihre gesamte Entwicklung den Liegenschaftsverkehr fördern und unter den Auswüchsen desselben vorzugsweise zu leiden haben. Die Überweisung der Verkehrssteuern an die Gemeinden oder doch die Beteiligung der letzteren an denselben wird darum auch von der Wissenschaft übereinstimmend befürwortet. Es sei hier nur auf die bezüglichen Auslassungen Schäffles [1] und K. F. v. Schalls [2] verwiesen. In verschiedenen deutschen Bundesstaaten sind denn auch solche Kommunalzuschläge gesetzlich zugelassen, so in Preußen, Sachsen, Bayern — Gesetz vom 15. Juni 1898 — Württemberg laut Gesetz vom 14. April 1893. Von dieser Befugnis haben die Mehrzahl der sächsischen und eine

---

[1] Schäffle, Grundsätze der Steuerpolitik. Tübingen 1880. S. 484.

[2] Schönbergs Handbuch III. Band S. 718.

immer wachsende Zahl der preußischen und bayrischen Gemeinden Gebrauch gemacht, in Bayern wenige Monate nach Inkrafttreten der Gesetzes bereits über 100, darunter München mit 1/2 % des Kaufpreises. Stuttgart, Ulm und Heilbronn erheben 0,8 % des Kaufwertes. In den preußischen Gemeinden schwankt die Höhe des Steuersatzes zwischen 0,5 und 1,5 %, während in den sächsischen Gemeinden sich Sätze von 1/12 % bis zu 5,3 % des Kaufpreises finden. Dresden erhebt 0,67 %, Leipzig 0,60 %, Chemnitz 1 5/6 %, Freiberg 1 48/60 %, Meißen 1 1/8 %, Bautzen 1 2/9 %. In Baden blieb bisher und bleibt wohl auch für die nächste Zukunft die Umsatzsteuer den Gemeinden verschlossen. Was insbesondere die Steuer vom Verkauf und Tausch von Grundstücken betrifft, die in Baden schon im vorigen Jahrhundert bestand und deren Satz seit 1812 unverändert 2 1/2 % beträgt, so betrachteten sie, abgesehen von ihrer Einträglichkeit für die Staatskasse — sie ertrug 1886 2 220 771 Mk., 1896 3 422 000 Mk. und 1897 4 144 000 Mk. (14 % des gesamten Steueraufkommens) — Regierung und Landstände stets als willkommenes Mittel einer Vorausbelastung der Städte. Die Aufhebung oder Minderung der Verkehrssteuer und mehr noch die Überweisung an die Gemeinden gereiche — so wurde verschiedenen Petitionen gegenüber ausgeführt — nur den größeren Städten zum Vorteil, während der Ausfall für die Staatskasse in der Hauptsache von der Landwirtschaft zu tragen sein würde [1]. Das Aufblühen der Städte und die große Steigerung der dortigen Bodenwerte sei doch — wie namentlich der Finanzminister Buchenberger in den Landtagsverhandlungen vom März 1899 über die Neuredaktion des Verkehrssteuergesetzes betonte — zum wesentlichen Teile auch die Folge der Wirtschaftspolitik des Staates, der in der Steuer nur einen geringen Anteil an den hierdurch veranlaßten Wertserhöhungen vorwegnehme. Auf diesen könne der Staat aus volkswirtschaftlichen und finanziellen Gründen nicht verzichten, auch wenn sich durch die bevorstehenden Steuerreformen eine bessere Ausgleichung der Steuer von Stadt und Land ergebe [1]. Dagegen genüge für den Staat die durch die Verkehrssteuer gewährleistete Heranziehung der Wertszunahmen. Eine Sonderbesteuerung der bei der Veräußerung zu Tage tretenden Gewinne — wie sie aus der Mitte der Landstände angeregt wurde — werde daher am besten den Gemeinden überlassen [2].

---

[1] Vergl. Drucksachen vom Landtag 1897/99, Sitzungsberichte der Karlsruher Zeitung vom 3. und 26. März 1899.

[2] Der vom Abgeordneten Lauck verfaßte Kommissionsbericht an die zweite Kammer erläutert die fragliche Anregung wie folgt: „In Betracht kämen nur Gewinne, welche durch das oft sprungweise Steigen der Grundstückspreise aus Anlaß von größeren Unternehmungen — Straßenanlagen, Eisenbahnbau — und aus Anlaß

Eine Sonderbesteuerung der normalen oder außerordentlichen Wertserhöhungen des Immobiliarvermögens im ebenerwähnten Sinne ist, soviel bekannt, bisher nur in dem deutschen Pachtgebiete Kiautschou in die Praxis übersetzt. Auch im Wege einer progressiven Abstufung der laufenden (Ertrags- oder Werts-) Steuer oder der einmaligen Besitzwechselabgabe scheint eine steuerliche Höherbelastung der Konjunkturengewinne bislang noch nirgends durchgeführt worden zu sein.

Wohl zu unterscheiden von der im Wege der direkten oder indirekten Besteuerung bewirkten Heranziehung des Grundbesitzes zur Deckung des allgemeinen Staats- und Gemeindeaufwandes sind die von demselben aufzubringenden Beiträge zu den Kosten solcher Einrichtungen und Anlagen, welche nicht allen Grundeigentümern, sondern nur einer begrenzten Anzahl derselben zum Vorteil gereichen, oder einzelnen Besitzern in hervorragendem Maße besonderen Nutzen bieten. Derlei Beitragsleistungen sind von der Gemeindesteuergesetzgebung fast aller Länder vorgesehen und vielfach ist die Anforderung derselben, beispielsweise durch § 9 Abs. 2 des preußischen K. A. G., der Gemeinde zur Pflicht gemacht.

Beispiele solcher Vorwegbelastungen sind die Straßenkosten, Kanalgebühren, die Beiträge der Grundstücke eines bestimmten Gebietes zu Straßendurchbrüchen und Brückenbauten, die Socialumlagen der badischen Gemeinden, die in den siebziger Jahren in Mainz erhobene und neuerdings in Kastel geplante Entfestigungssteuer, sowie die der Stadt Ulm jüngst durch besonderes Landesgesetz zugestandene Rayonbefreiungsabgabe, vermittelst welcher die durch Niederlegung der Festungswälle von den fortifikatorischen Beschränkungen frei werdenden Liegenschaften Ulmer und Söflinger Gemarkung zu den Kosten dieses Unternehmens, insgesamt 900 000 Mk. in Einzelsätzen von 0,7—70 Pf. pro qm beizutragen haben.

Das Vorgesagte zusammenfassend, darf als feststehend gelten, daß auch auf dem Gebiete der Steuermaßregeln das im Interesse der Förderung

---

der Ausdehnung eines Gemeinwesens nach einer bestimmten Richtung hin entstehen. Ihre Rechtfertigung fände die Besteuerung des Gewinns darin, daß der Eigentümer des betreffenden Grundstücks nichts zu der Preissteigerung beigetragen hat, daß der Gewinn ein Glücksgewinn ist. Er wäre festzustellen durch Ermittelung der Differenz zwischen dem Erwerbs- und dem Veräußerungspreis. Die in der Besitzzeit des Veräußerers entstandenen Verluste durch notwendiges Brachliegenlassen und Zinsverlust und die während der Dauer des Besitzes eingetretene allgemeine Steigerung der Preise könnten zu Gunsten des Veräußerers berücksichtigt werden. Die Steuer könnte ziemlich hoch und progressiv sein. Ein auch hochgesteckter Mindestgewinn sollte steuerfrei bleiben."

der Bauthätigkeit überhaupt, wie insbesondere der gemeinnützigen Bauthätigkeit anzustrebende Ziel einer Niederhaltung der Geländepreise nur durch Kombination der verschiedenen Steuerformen erreichbar ist. Theoretisch läßt sich eine solche Kombination, deren praktischen Durchführung allerdings mannigfache Schwierigkeiten entgegenstehen werden, etwa in folgender Weise denken: In erster Linie wären in allen Fällen, in denen sich für eine Gruppe von Grundstücken aus einem gemeindlichen Unternehmen ein besonderer Vorteil nachweisen läßt, diese mit dem thunlichst vollständigen Ersatz des Aufwandes zu belasten. Sodann wäre durch eine aus dem Verkehrswerte aller überbauten und unüberbauten Liegenschaften angesetzte laufende Besteuerung in mäßigem Satze der durch den Grundbesitz veranlaßte Gemeindeaufwand zu decken. Daneben müßte vom unbebauten Gelände aus der Differenz, welche sich aus dem Vergleich des jeweiligen Verkehrswertes mit dem für eine bestimmte Normalperiode von 10—20 Jahren festgestellten Werte ergiebt, ein laufender Zuschlag erhoben werden, der unter Freilassung eines gewissen Mindestgewinnes mit einem Bruchteil des Satzes der allgemeinen Vermögenssteuer beginnend, nach der Höhe des Wertzuwachses bis zum Mehrfachen dieses Steuersatzes progressiv abzustufen wäre. Der Normalwert wäre durch sorgfältige amtliche Schätzung auf der Grundlage der in der erwähnten Periode erzielten Kaufpreise, der laufende Verkehrswert — wenn nicht alljährlich, so doch in kurzen Perioden — durch Selbsteinschätzung der Besitzer zu ermitteln. Weicht die letztere nach unten mehr als einen gewissen Prozentsatz vom Tageswerte ab, der an der Hand der Grundbuchseinträge über die stattgefundenen Besitzveränderungen unschwer konstatiert werden kann, so hätte eine amtliche Berichtigung der Deklaration einzutreten.

Bei allen Eigentumsübergängen von Liegenschaften durch entgeltliches Rechtsgeschäft wäre vom Käufer eine Umsatzsteuer von 2—3 % des Kaufpreises, vom Verkäufer unter Haftbarkeit des Käufers und Grundstücks eine progressiv abgestufte, bis zum Mehrfachen des Umsatzsteuersatzes ansteigende Abgabe aus der Differenz zwischen dem Erwerbs- und dem Verkaufspreise zu entrichten. Sofern die Veräußerung unbebauten Geländes zum Zwecke der alsbaldigen Überbauung erfolgt, wäre eine geringere Quote des Zuschlags zu erheben. Die gleiche Besteuerung hätte für Besitzwechsel durch Schenkung und Erbgang unter schonender Berücksichtigung der näheren Verwandtschaftsgrade einzutreten. Um die bebauungsfähigen, aber dem Verkehr entzogenen Güter der toten Hand gleichfalls entsprechend zu treffen, wäre der aus dem Wertzuwachs berechnete Zuschlag zur allgemeinen Grundsteuer nach je 20 jährigem Zeitraum zu verdoppeln.

Wenn immer thunlich, ist die Überlassung der gesamten Steuern vom Grundbesitz an die Gemeinden nach dem Vorgange Preußens anzustreben, mindestens aber dahin zu wirken, daß den Gemeinden außer den Vorausbeiträgen die gesamten Zuschläge aus dem Wertzuwachs, sowie der größere Teil der Grund- und Umsatzsteuer verbleiben. Die möglichste Einschränkung der staatlichen Grundsteuer ist schon erwünscht mit Rücksicht auf die aus socialen Gründen mit allen Mitteln zu fördernde erhebliche Ausdehnung des Gemeindegrundbesitzes, die im anderen Falle zu einer diesem Zweck höchst schädlichen finanziellen Belastung der Gemeinden durch eben die Staatssteuer führen würde.

Die aus den Umsatz- und Zuwachssteuern gewonnenen Einnahmen dürften nicht für Zwecke des allgemeinen Gemeindehaushalts, sondern lediglich zur Bestreitung gemeinnütziger Ausgaben und zwar soweit erforderlich, zu allernächst für Maßregeln zur Linderung oder Verhinderung der Wohnungsnot verwendet werden. Welche mächtige Unterstützung die kommunale Wohnungsfürsorge aus solchen Einnahmequellen erhalten würde, zeigt ein Blick auf die folgenden Zahlen: Von der durch die badische Staatskasse im Jahre 1897 vereinnahmten Liegenschaftsaccise mit 4 144 026 Mk. entfielen auf die fünf größeren Städte allein 1 990 244 Mk. = 48,3 %, während deren Anteil an der Landesbevölkerung nur 17,8 % betrug. Auf Mannheim mit 5,6 % der Einwohnerzahl des Landes allein trafen 599 859 Mk. Steuern (14,5 % der Landeseinnahmen). Im Jahre 1899 hat die Stadt Mannheim gar 1 157 175 Mk. Verkehrssteuer allein aufgebracht. Da die gesamte Gemeindesteuer auf Gebäude und Grundstücke im genannten Jahre 669 590 Mk. ertrug und hiervon etwa 1/3 auf die Häuser mit Kleinwohnungen entfällt, hätte also die Stadt Mannheim, um diese letzteren von der Gebäudesteuer befreien zu können, nur einer Abgabe von kaum 1/2 % von dem in ihrem Bezirk vollzogenen liegenschaftlichen Besitzwechsel bedurft.

Aus dem nicht für gemeinnützige Zwecke — im weiteren Sinne des Wortes — verwendeten Erträgnisse der fraglichen Steuern könnten mehr oder minder erhebliche Rücklagen behufs Admassierung eines Fonds gemacht werden, aus dem dann die Unterstützung des Kleinwohnungsbaues in der Seite 242, 269, 270 näher dargelegten Art zu bewerkstelligen wäre.

So segensreich im allgemeinen auch die kommunale Selbstgesetzgebung sich erweist, und so erwünscht auch besonders eine den lokalen Verhältnissen angepaßte Ordnung des Steuerwesens aus mancherlei Gesichtspunkten erscheinen möchte, so ernste Bedenken machen sich angesichts der in den meisten Gemeindekollegien herrschenden Interessengegensätze gegen eine Beschlußfassung der Gemeinden über die Besteuerung geltend, so daß vom Stand-

punkt des Kommunalpraktikers aus wenigstens der Festlegung der Grundzüge durch Landesgesetz der Vorzug gegeben werden müßte.

Die oben vorgeschlagenen empfindlichen Steuerlasten sind unzweifelhaft geeignet, ein Wesentliches zur Einschränkung des Bodenwuchers beizutragen. Daß sie denselben aber vollständig zu beseitigen vermögen, muß bezweifelt werden. Trotz ihrer Höhe wird die Steuer in Zeiten großen Aufschwungs, starken Zustroms in die Städte, allseitiger Nachfrage nach Baustellen und Häusern der Spekulation keinen Einhalt gebieten können, da sie gegenüber der enormen Differenz zwischen Ein- und Verkaufspreis doch immerhin nur eine bescheidene Rolle spielt. Auch kapitalkräftige Grundbesitzer, welche in dem Aufkaufen von früher oder später der Bebauung anheimfallendem Gelände eine vorteilhafte Kapitalanlage erblicken, und die höchste Gewinnchance ruhig abwarten, werden sich durch eine nicht geradezu übertrieben hoch bemessene Grundsteuer auch nicht davon abhalten lassen.

2. Vereinfachung der Bauvorschriften.

Die Herabsetzung des Aufwandes für die Erstellung von Kleinwohnungen kann ferner von der Gemeinde beeinflußt werden durch die Zulassung vereinfachter Anforderungen an die bezüglichen Baulichkeiten hinsichtlich ihrer Zugänglichkeit, also der Breite, Ausstattung, Unterhaltung der Straße und des Gehwegs, ferner bezüglich der Wasser- Zu- und Ableitung, der Gestaltung der Fassaden, der Stärke des Mauerwerks, der Beschaffenheit der Treppen, der Baumaterialien u. s. w. Besteht auch in den Kreisen der Bauunternehmer an sich schon die Neigung, durch ein prunkvolles Äußere der nicht auf Bestellung erbauten Häuser die Käufer heranzuziehen, pflegt der moderne großstädtische Mieter auch für die Zweizimmerwohnung Gaseinrichtung, Klosett mit Wasserspülung zu verlangen und sich zurückgesetzt zu fühlen, wenn die Straße nicht als Boulevard ausgestaltet ist und ihm zugemutet wird, statt asphaltierter Trottoirs einfache Kiesgehwege zu benützen, so ist eben doch im Interesse der Verbilligung der Mieten wieder auf die Erziehung zu einfacheren Ansprüchen hinzuwirken.

Ohne die berechtigten Grundsätze der Hygiene, Feuersicherheit und Ästhetik zu verletzen oder die Behaglichkeit der Bewohner in irgend einer Weise zu beeinträchtigen, lassen sich alsdann an dem mittleren und kleineren Miets- und Eigenhause des Arbeiters an der Peripherie oder in den Vorstädten durch nachsichtigere Bestimmungen in den für Arbeiterwohnungen besonders abgestuften baupolizeilichen Vorschriften eine Reihe namhafter Ersparnisse erzielen. Als Beispiele sparsamerer, aber in den Verhältnissen durchaus begründeter Bauformen nennt Stübben die Ausführung der

Zwischenwände und Obergeschosse kleiner, allein oder in Gruppen zu zwei oder drei stehender Häuser in Holzfachwerk statt des teuren Massivhauses, schmalere, leichter gebaute Treppen und Fluren, Reduktion der Breiten und Größen der Höfe, der Zimmerhöhen, geringere Anforderungen an die Fassaden, einfachere Entwässerungs- und Abortanlagen[1]. Wo es sich freilich um Mietskasernen handelt, mit deren Forterxistenz im Innern der Städte nun einmal gerechnet werden muß, kann lediglich von einer den Vorschriften der Bauordnungen entsprechenden reicheren Fassadenausgestaltung abgesehen werden. Im übrigen aber müssen behufs Vermeidung der mit dem Massenwohnhause verbundenen Übelstände die Forderungen einer vernünftigen Baupolizei strenge eingehalten werden, auf die Gefahr hin, daß hierdurch ein Mangel an Wohnungen veranlaßt werden könnte.

3. Beschaffung billiger Baukapitalien[2].

Eine Minderung des Bauaufwandes bezwecken auch die auf die Erschließung billiger Kreditquellen gerichteten Bestrebungen. Weder die Privatbauthätigkeit, noch die Bauthätigkeit gemeinnütziger Vereinigungen vermag fremder Kapitalbeihilfe zu entbehren. Denn gerade in Zeiten eines sehr entwickelten Wirtschaftslebens, in welchen ja die Wohnungsnot ihren Höhepunkt zu erreichen pflegt, sind die kapitalkräftigen Bauunternehmer mit den in finanzieller und künstlerischer Beziehung ungleich lohnenderen Aufträgen für Monumentalbauten, Kaufhäuser, industrielle Etablissements und Wohngebäude vornehmeren Charakters bis zur Grenze ihrer Leistungsfähigkeit in Anspruch genommen. Der Bau von Kleinwohnungen bleibt also in der Hauptsache dem finanziell minder gut fundierten Baugewerbe überlassen. Auch die Erwerber der Mietshäuser mit Arbeiterwohnungen sind häufig nicht in der Lage, den Kaufschilling auch nur zum größeren Teil aus eigenen Mitteln zu bestreiten; denn nicht nur das Großkapital, sondern auch der Mittelstand giebt statt dem Besitz solcher Häuser der Vermögensanlage in industriellen Werten den Vorzug und findet auf letzterem Gebiete auch ein reiches Feld der Bethätigung. Ebensowenig vermögen auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen mit ihrer eigenen Kapitalkraft eine irgend nennenswerte Bauthätigkeit zu entfalten.

Noch weit schwieriger als die Mobilmachung des Kapitals *überhaupt* für den Bau von Kleinwohnungen, ist die Beschaffung *billiger* Baugelder. Während man bei den Anlehen des Reichs oder größerer Staaten sich mit einem Zinsfuße von 3—3½ % zu begnügen pflegt, und 4—4½ % schon

[1] Verf. des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege 1900, S. 145.
[2] Vergl. hierüber die vorausgehende Abhandlung von Brandts.

bei Pfandbriefen privater Institute und Industriepapieren als befriedigende Vermögensanlage ansieht, sind erste Hypotheken auf Baugrundstücke sogar gegen doppelte Sicherheit unter $4^1/_4$—$4^1/_2$ % kaum mehr erhältlich, für Nachhypotheken werden 5 % und mehr verlangt. Dabei beleihen die Geldgeber des privaten Bauunternehmertums, als welche neben den kleinen Kapitalisten und Vormundschaften die Aktienhypothekenbanken, Lebens-, Feuer- und dergl. Versicherungsgesellschaften, die Stiftungen und Sparkassen in Betracht kommen, mit Vorliebe Herrschaftshäuser, Geschäftshäuser und dergleichen Objekte, während sie gegen die Hingabe von Darlehen auf Häuser mit Kleinwohnungen eine mehr oder minder große Zurückhaltung zeigen; Grund dazu ist die Befürchtung, im Falle einer zwangsweisen Beitreibung des Kapitals entweder in Verlust zu geraten — weil sich für solche Häuser nur eine beschränkte Zahl von kaufkräftigen Liebhabern findet — oder aber ein solches schlecht verwertbares Pfandobjekt selbst übernehmen und verwalten zu müssen. Die gleiche Tendenz wurde sogar von den schon bisher vereinzelt bestehenden kommunalen Hypothekeninstituten verfolgt, die auch nicht sowohl zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, als zur Hebung der Bauthätigkeit im allgemeinen, bezw. zur Förderung der Erstellung von Luxusbauten, des Umbaues der die Hauptstraßen und Plätze verunzierenden alten Häuser ins Leben gerufen worden sind. Beispiele dieser Art sind der städtische Häuserbaufonds in Konstanz und die Hypothekenbank der Stadt Karlsruhe. Auch die im Frühjahr 1900 gegründete Hypothekenbank der Stadt Düsseldorf ist im Grunde genommen nur als ein Ersatzmittel des daselbst in unzulänglicher Weise funktionierenden Bodenkredits anzusehen. Die Bank gewährt verzinsliche und amortisierbare Darlehen auf Wohnhäuser bis zu 60 %, auf industrielle und gewerbliche Liegenschaften — mit Ausnahme der vom aufsichtsführenden Ministerium ausgeschlossenen Fabriken und Hotels — bis zu 50 % des Taxwertes. Die Betriebsmittel der Bank werden bis zur Höhe von 1 Million aus dem Reservefonds der Stadtkasse, im weiteren und bis zu einer vorläufigen Gesamthöhe von 20 Millionen durch Ausgabe städtischer Schuldverschreibungen aufgebracht. Der Zinsfuß für die Darlehen soll $^1/_2$ % mehr als jener der Obligationen betragen, auch hat der Darlehensnehmer die Differenz zwischen Verkaufs- und Nennwert der Schuldverschreibungen zu ersetzen. Die Grundrenten- und Hypothekenbank der Stadt Dresden, deren Hauptaufgabe die Ablösung der in Kapital zu entrichtenden Anliegeleistungen aller Art (Straßenkosten und dergl.) gegen Rentenzahlungen ist, beleiht daneben nur Kleinwohnungen. Da aber sowohl das Dresdener, als das Düsseldorfer Institut in ihren Darlehen nur wenig über die Grenze der Mündelsicherheit hinausgehen, sich also von der Hergabe zweiter und dritter Hypotheken fernhalten,

deren Beschaffung, wie angedeutet, gerade die meisten Schwierigkeiten macht, wird von denselben eine social wohlthätige Wirkung auf die Reform der Kleinwohnungsverhältnisse nur in beschränktem Umfang erwartet werden können.

Soweit andere Gemeinden der auf die Beschaffung von kleinen und mittleren Wohnungen gerichteten Bauthätigkeit in der Deckung ihres Kreditbedürfnisses unterstützend an die Hand gingen, blieb dies im wesentlichen auf die Bauthätigkeit gemeinnützigen Charakters, sowie auf die Übernahme der Bürgschaft für Kapital und Zins beschränkt.

Um die vom Privatkredit gelassene Lücke auszufüllen, hat Oberbürgermeister Adickes nun die Obsorge der Gemeinde bezüglich der zweiten Hälfte des Baukapitals in Anregung gebracht mit der wichtigen Beschränkung allerdings auf Grundstücke, die sich im Obereigentum der Gemeinde befinden und dem Beliehenen nur im Wege des Erbbaurechts oder einer ähnlichen Rechtsform überlassen sind [1]. Für Frankfurt a. M. hat Adickes diesen Gedanken in einem, vom Magistrat am 10. Juli 1900 gebilligten Antrage wie folgt näher ausgeführt: Eine städtische Baukasse gewährt den Inhabern eines Erbbaurechts auf städtischem Boden 9/10 des Baugeldes und zwar die ersten 5/10 mit Hilfe anderer Geldgeber (Sparkasse, Versicherungsanstalt u. a.), die weiteren 4/10 aus eigenen Mitteln. Auch das letzte Zehntel könnte von der Kasse übernommen werden, wenn der Erbbauberechtigte dafür besondere Sicherheit gewährt [2].

Indem der Kredit jedem ordentlichen und zuverlässigen Baulustigen eröffnet wird — sei dies eine Bauvereinigung, ein Bauhandwerker oder eine sonstige Einzelperson, geschehe der Erwerb des Erbbaurechts und die Darlehensentnahme zum Zwecke der Erlangung eines eigenen Heims oder behufs Wiederveräußerung des ausgeführten Baues — hofft Adickes die Möglichkeit sowohl des Bauens, als des Hausbesitzes wieder weiteren Kreisen als jetzt zu erschließen, hierdurch eine solide, jeder Bodenspekulation fremde Konkurrenz zu schaffen und zu bewirken, daß zu einem Teil wenigstens das Baugeschäft von der Bauspekulation getrennt und der durch einfache Ausübung des Baugewerbes erzielte legitime Verdienst zur Grundlage der wirtschaftlichen Existenz gemacht wird [3].

Den ersten gesetzgeberischen Versuch zur Organisation des kommunalen Bodenkredits hat England in seiner Small dwellings acquisition

[1] Vergl. die Darstellung S. 179/180.

[2] Vortrag des Oberbürgermeister Adickes in der Versammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen zu Frankfurt a. M. am 23. April 1900. Vergl. die folgende Abhandlung von Adickes.

[3] Verwaltungsbericht der Stadt Frankfurt a. M. 1899 S. XVI ff.

act vom 9. August 1899 unternommen. Dieses Gesetz ermächtigt die Ortsbehörden, Einwohnern zum Erwerb eines eigenen Hauses im Höchstwerte von 300 Pfund amortisierbare Darlehen bis zu 4/5 des Kaufschillings zu gewähren [1].

Auf deutschem Boden ist zuerst im Großherzogtum Hessen eine ähnliche, wenn auch in bescheidenem Rahmen sich bewegende Regelung in Frage gekommen. Dort wurde die Regierung aus der Mitte der Landstände im Frühjahr 1900 um die Vorlage von Gesetzentwürfen angegangen, deren eines die schon bestehende Landeskreditkasse zur Bewilligung von Darlehen für Kleinwohnungsbauten der Kreise und Gemeinden, sowie der Bauvereine bis zu 2/3 bezw. 3/5 des Wertes ermächtigt, während das zweite den Gemeinden die Befugnis gewährt, solche Darlehen ohne Staatsgenehmigung an Bauvereinigungen und Private zu geben, die sich gewissen, den gemeinnützigen Zweck sichernden Bedingungen unterwerfen. Die Regierung hat diesen Wünschen zunächst insoweit entsprochen, als sie die Errichtung einer Pfandbriefbank beabsichtigt, die bei einem Grundkapital von 2½—3½ Millionen je zur Hälfte aus Mitteln des Staats und der mündelsicheren Sparkassen dotiert werden soll.

In Meiningen forderte die Regierung von den Ständen einen Kredit von 350 000 Mk., um daraus an Gemeinden und sichere Vereine billige Darlehen für Arbeiterwohnungen zu gewähren.

Der Verfasser kann sich nur unter sehr beschränkenden Voraussetzungen mit der Hingabe von Baudarlehen durch die Gemeinden befreunden.

Sie erscheint einmal zulässig, insoweit dauernd verfügbare Aktivkapitalien der Gemeinden, die Kapitalbestände städtischer Rentenfonds, wie Pensionsanstalten, örtliche Stiftungen, die Reservefonds städtischer Betriebe, die nach den Vorschlägen Seite 243 aus den Erträgnissen städtischer Umsatz- und Zuwachssteuern angesammelten Fonds, die Reservefonds der Sparkassen die Mittel dazu bieten. Doch wird hieraus in erster Linie das Kreditbedürfnis der gemeinnützigen Bauthätigkeit zu befriedigen sein. Eine Inanspruchnahme des Kommunalkredits auch über diesen Rahmen hinaus wäre ferner zulässig zu Gunsten des Eigenbaues von mittleren und kleinen Wohnungen seitens der in festem Dienstverhältnisse stehenden städtischen Beamten und Arbeiter, wofern nur gewisse Garantien gegen spekulative Ausnützung und Veräußerung der beliehenen Objekte geboten sind. Die Gewährung von Baugeldern ist schließlich auch unbedenklich bezüglich der auf Grundstücken, an welchen der Gemeinde das Grundeigentum, dem Geldbedürftigen ein Erbbaurecht zusteht, errichteten Wohnungen. In den beiden letztgedachten Fällen

---

[1] Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtung 1900 S. 40.

besteht weder ein erhebliches Risiko für die Gemeinde, noch auch die Gefahr einer allzu bedeutenden Belastung ihrer finanziellen Kräfte. Denn Verfasser glaubt nicht, daß bei der außerordentlich schwierigen Konstruktion der sehr komplizierten Rechtsverhältnisse beim Erbbauvertrag private Bauunternehmer sich auf Benutzung dieses Instituts einlassen werden.

Dagegen machen sich gegen eine Beteiligung der Städte am allgemeinen Hypothekenmarkte vielfache und gewichtige Bedenken geltend. Alle Gemeinden, in welchen das Bedürfnis einer ausgedehnten Wohnungsproduktion zu Tage tritt, die also sich eines kräftigen wirtschaftlichen Aufschwungs erfreuen, haben für zahlreiche, meist unproduktive eigene Unternehmungen (Straßenbau, Entwässerung, Bau von Schulen, Verwaltungsgebäuden, Straßen- und Vorortbahnen u. a.) große Summen aufzuwenden, zu deren Aufbringung sie regelmäßig selbst auf die Verwendung von Anlehensmitteln angewiesen sind. „Wer nun weiß", so führte der Verfasser zu dieser Frage auf dem Stuttgarter Kongreß der Centralstelle für Arbeiter Wohlfahrtseinrichtungen[1] aus, „welch' nachteiligen Einfluß eine allezu starke Anspannung des Kredits seitens einer Gemeinde auf die Absatzfähigkeit und den Kurs ihrer Obligationen auf dem Geldmarkte ausübt, wird mit mir es für bedenklich halten, diesen Kredit für ein doch immerhin außerhalb des unmittelbaren Wirkungskreises der Gemeinde liegendes Unternehmen in Anspruch zu nehmen. Aber — so wird man mir einwenden — dieses Bedenken ist in vollem Maße nur berechtigt hinsichtlich der auf dem gewöhnlichem Wege aufgenommenen, der börsenmäßigen Anlehen, während es kaum ins Gewicht fallen kann bezüglich derjenigen, welche die Gemeinde bei Versicherungsanstalten und ähnlichen Kassen aufnimmt, um sie an die Bauenden weiter zu geben. Es gilt aber auch hier der gleiche Grund, der gegen übermäßige Kreditspannung spricht; es erhöht sich auch durch diese Art von Anlehen die Summe der Anlehensschulden und die Kreditinstitute pflegen bei der Konkurrenz um Anlehen der Gemeinde stets die Gesamtsumme der Schulden ins Auge zu fassen". Kann sonach der Gemeinde die Befriedigung des Kreditbedürfnisses für den Kleinwohnungsbau — abgesehen von den besprochenen Ausnahmen — weder im Ganzen, noch als Ergänzung des allgemeinen Hypothekenkredits zugemutet werden, so ist die Frage zu erörtern, ob hierfür nicht andere, näherliegende und reichlichere Kreditquellen nutzbar zu machen sind. Da wird nun von Lechler-Schäffle[2] die Beschaffung der erforderlichen Geldmittel durch Staats-

[1] Heft 17 der Schriften der Centralstelle S. 180.

[2] Nationale Wohnungsreform, 1895; Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform, 1897; Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform, 1899; Die staatliche Wohnungsfürsorge, 1900.

hilfe im Wege der Ausgabe von Baupfandbriefen verlangt, die von einer Landes- bezw. Reichs-Pfandbriefanstalt ausgegeben und zur Verzinsung und allmählichen Tilgung gebracht werden würden. Für den Kapitalbetrag der Pfandbriefe und die Zinsen hieraus würden die mit den staatlichen Bauvorschüssen erstellten oder erworbenen Wohnungen und außerdem der Staat selbst bezw. die von ihm garantierte Pfandbriefanstalt haften, die eventuell für etwaige Verluste durch eine Solidarhaft der sämtlichen Pfandbriefe Deckung zu suchen hätte. Der volle Herstellungswert würde nur unter weitgehenden Kautelen und zunächst überhaupt nur an gemeinnützige Bauvereinigungen dargeliehen, für Wohnungsbauten der Privaten und der Arbeitgeber würde der Staatskredit nur eintreten, wenn die Unternehmer sich den gegebenen Mindestanforderungen an ein solides, gutes Wohnen der „kleinen Leute" und der dauernden Kontrolle durch die Pfandbriefanstalt unterwerfen.

Ähnliche Ideen wurden von J. Latscha und W. Teudt auf der 1898er Jahresversammlung der Südwestdeutschen Konferenz für Innere Mission entwickelt. Um den kleinen Leuten die Möglichkeit der Erwerbung eines eigenen Heims zu gewähren, sollten ihnen unter der Voraussetzung, daß sie $1/5$ des Aufwandes selbst aufbringen, vom Staat $3/5$ und von der Gemeinde $1/5$ dargeliehen werden, und letztere beide die hierzu erforderlichen Mittel durch Ausgabe von Baupfandbriefen aufbringen[1].

Landesrat Brandts[2] will in seinen bekannten Vorschlägen den Staatskredit nur ausnahmsweise Einzelpersonen zuwenden. Er denkt sich als Erbauer der kleinen Wohnungen lediglich die sich freiwillig bildenden Baugenossenschaften, als Darlehensgeber staatlich oder provinziell organisierte und garantierte „Baubanken", will aber, um das Staatsrisiko nicht allzu hoch werden zu lassen, die Beleihung auf $7/10$ des Wertes beschränken, während von den übrigen $3/10$ die örtlich zuständigen Kreise, Sparkassen und Berufsgenossenschaften je $1/20$, den Rest die Genossenschaften aus eigenen Mitteln aufzubringen hätten. Diese Anregungen hat sich in der Folge auch der Verein „Reichswohnungsgesetz" zu eigen gemacht. Als zunächst anzustrebendes und im Rahmen der heutigen (preußischen) Gesetzgebung erreichbares Ziel verlangt dann Brandts in seinem Referat zum 8. Kongreß der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen[3] die Nutzbarmachung der schon bestehenden Kreditinstitute öffentlichen Charakters für den Kapitalbedarf des Kleinwohnungsbaues. Die Invaliden-Versicherungsanstalten sollen hiernach

[1] Latscha und Teudt, Nationale Ansiedelung und Wohnungsreform. Frankfurt a. M. 1899.

[2] Aufgaben von Gemeinden und Staat in der Wohnungsfrage. Köln.

[3] Schriften der Centralstelle Nr. 17 S. 117 ff.

die allenthalben zu gründenden gemeinnützigen Bauvereine, ferner durch Vermittelung der Sparkassen auch Einzelpersonen — diese vorzugsweise zur Errichtung kleiner Eigentumshäuser — mit Darlehen bis zu thunlichst hoher Beleihungsgrenze unterstützen, wobei für die ganze Summe oder den über die Mündelsicherheit hinausgehenden Betrag der Sparkasse gegenüber die ständigen Arbeitgeber der Beliehenen, eine ad hoc gebildete Bürgschaftsgesellschaft oder die Gemeinde die Bürgschaft zu übernehmen hätten. Daneben ist vorgeschlagen, die preußischen Rentengesetze auch auf städtische Grundstücke, welche nur aus Häuschen nebst Garten bestehen, anzuwenden. Diese Vorschläge hat Brandts inzwischen noch dahin erweitert, es möge der Staat den Versicherungsanstalten eine Quote der von ihnen auszuleihenden Summen zur Verfügung stellen [1].

Über die vom Invalidenversicherungsgesetz vom 13. Juli 1899 eingeräumte Befugnis, die Hälfte des Vermögens der Versicherungsanstalten in nicht mündelsicheren Hypotheken für Arbeiterwohnungen anzulegen, hinausgehend, hat Landesrat Dr. Liebrecht jüngst für die Anstalten die Ermächtigung gewünscht, nach Ausleihung ihres gesamten Vermögens einen weiteren Bedarf an Anlehensgeldern für die gleichen Zwecke durch Ausgabe von Obligationen zu decken und nötigenfalls diese Gelder zu einem, bis zu ½ % niedrigeren Zinsfuße unter Übernahme der Differenz auf die Anstaltskasse auszuleihen [2].

Von Landesrat Dr. Liebrecht, dem Vorsitzenden der Versicherungsanstalt Hannover, ist auch der Gedanke einer weitgehenden Ausgestaltung der Sparkassen als Geldgeber und Mittelglieder zwischen Versicherungsanstalt und Entleiher ausgegangen, der inzwischen in Hannover und der Rheinprovinz weiter entwickelt und in umfangreichem Maße praktisch verwirklicht wurde [3], neuerdings auch nach den Beschlüssen des pfälzischen Verbandstages vom Dezember 1900 in der Rheinpfalz Wurzel gefaßt hat.

Nach der Meinung des Verfassers sind die Sparkassen „schon nach ihrem geschichtlichen Grundcharakter als Schöpfungen der vorbeugenden Armenpflege zur künftigen Mitarbeit an der Gesundung der Wohnungsverhältnisse berufen. Es ist aber nicht zu verkennen, daß sich derselben vielfältige Hindernisse sowohl rechtlicher (wie z. B. die Forderung der Mündelsicherheit für die Darlehen) als thatsächlicher Art (Bereithaltung der Gelder zur Heim-

[1] Bericht über die III. Gen.-Vers. des Rhein. Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens S. 6.

[2] Bericht über die Versammlungen des 11. Evangel.-Socialen Kongresses 1900 S. 97 ff.; Liebrecht, Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen. Göttingen 1900.

[3] III. Vers. des Rhein. Vereins S. 8 ff.

zahlung an die Einleger) entgegenstellen"[1]. Immerhin kann verlangt werden, daß sich die Sparkassen, soweit die Anlage ihrer Kapitalien in Darlehen auf liegenschaftliches Unterpfand zulässig ist, vorzugsweise der Beleihung von Kleinwohnungen zuwenden. Einer Organisation der Sparkassen als Vermittelungsstellen der Versicherungsanstalten dürfte sich namentlich in Großstädten die hier auch den Sparkassenorganen mangelnde Lokal- und Personalkenntnis hinderlich erweisen, weshalb die neuere Anregung Dr. Liebrechts, wornach die Anstalten durch Erweiterung ihres Verwaltungsapparats in den Stand gesetzt werden sollen, direkt mit den Kreditbedürftigen in Beziehungen zu treten, entschieden den Vorzug verdient[2]. Neben den Sparkassen läge die Beschaffung der erststelligen Hypotheken für den Kleinwohnungsbau mit einer — wo immer thunlich — bis zu 75 % des Schätzungswertes hinaufgerückten Beleihungsgrenze den Stiftungen, den staatlich beaufsichtigten Versicherungsgesellschaften und Aktien-Hypothekenbanken, in erster Linie aber den Anstalten für die sociale Versicherung hinsichtlich desjenigen Teils ihres Vermögens ob, für welches von dem Gesetzgeber Mündelsicherheit verlangt wird. Weitere, sehr ergiebige Geldquellen würden ferner erschlossen, wenn die tote Hand (Domäne, Kirche, Stiftungen) die großen Summen, welche sie aus der Veräußerung ihres ursprünglich geringwertigen, ohne ihr Zuthun zu Baugründen umgewandelten Besitztums in der Umgebung der Städte erzielt, dazu verwenden würde, der Erstellung kleiner Wohnungen durch Hergabe der Baugelder unter die Arme zu greifen. Auch aus der auf mehreren Verbandstagen der Grund- und Hausbesitzervereine schon behandelten Gründung von Pfandbriefämtern als Gegenseitigkeitsanstalten des städtischen Bodenbesitzes nach Art der altpreußischen Landschaften wäre wohl bei entsprechender Förderung von seiten des Staats eine namhafte Ergänzung des Privatkredits zu erwarten.

Alsdann könnte die vom Invaliditäts- und den Unfallversicherungsgesetzen für Arbeiterwohlfahrtszwecke frei gegebene Hälfte des Gesamtvermögens der Versicherungsanstalten und Berufsgenossenschaften ausschließlich zur Beschaffung des letzten Drittels bezw. Viertels des Baukredits Verwendung finden. Der Kapitalbestand der Versicherungsanstalten und gleichgestellten Kasseneinrichtungen beläuft sich zur Zeit auf rund 860 Millionen Mark, jener der Berufsgenossenschaften auf ca. 140 Millionen Mark; ersterer vermehrt sich jährlich um fast 90 Millionen. Es könnte also heute schon an-

[1] Vergl. Referat des Verfassers auf der 8. Konferenz der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, S. 190 des Berichts.

[2] Versammlungsbericht über den 11. Evangelisch-socialen Kongreß 1900 S. 101; Liebrecht, Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen. Göttingen 1900.

nähernd eine halbe Milliarde für den angedeuteten Zweck flüssig gemacht werden. Es ist anzunehmen, daß durchschnittlich 10 % des Geldbedarfs vom Erbauer bezw. Erwerber kleiner Wohnungen aus eigenen Mitteln (sei es durch Ersparnisse des einzelnen, durch Mitgliedsbeiträge der gemeinnützigen Vereinigungen u. a.) oder durch Benützung des Personalkredits aufgebracht werden. Werden nun mindestens 2/3 der auf ca. 4000 Mark zu veranschlagenden Kosten einer Arbeiterwohnung durch erste Hypothek, die Differenz bis zu 90 % aus den an zweiter Stelle gegebenen Geldern der Arbeiterversicherung gedeckt, so lassen sich mit den erwähnten 500 Millionen rund 525 000 Kleinwohnungen und mit dem Kapitalzuwachs alljährlich weitere 50 000 solcher Wohnungen erstellen. Thatsächlich angelegt für Arbeiterwohnungszwecke sind von den Berufsgenossenschaften überhaupt keine Kapitalien, seitens der Versicherungsanstalten Ende 1900 insgesamt 78 130 000 Mk., wovon nur 12 Millionen nicht mündelsicher und nur ca. 35 Millionen zu einem unter 3½ % bleibenden Zinsfuße angelegt sind. Ehe nun aber die Kräfte dieser, den von der Wohnungsnot betroffenen Volkskreisen am nächsten stehenden Organisationen im vollen, vom Gesetzgeber gewollten Umfange nutzbar gemacht sind, kann den Gemeinden, deren Fürsorge sich auch noch auf andere Bevölkerungsklassen zu erstrecken hat, die Geldbeschaffung für den Bau kleiner und billiger Wohnungen nicht zugemutet werden. Aber auch wenn die Mittel der Arbeiterversicherung sich als unzulänglich erweisen sollten, wäre immer noch eher der Staat, als die Gemeinde zum hilfsweisen Eingreifen berufen. Zunächst ist der Kredit des Staats ungleich erweiterungsfähiger, als jener des einzelnen Gemeinwesens. Vor allem aber ist zu berücksichtigen, daß wirtschaftliche Krisen eine Stadt auf allen Gebieten ihres Wirkungskreises zugleich treffen, sich also im Falle einer erheblichen Beteiligung derselben am Hypothekenkredit besonders schwer fühlbar machen müßten, während im Staate derartige Störungen des Wirtschaftslebens, die doch fast stets nur einzelne Gebietsteile oder Erwerbsklassen berühren, eher ihren Ausgleich finden.

4. Steuerliche Erleichterungen.

Von minderer Bedeutung, als die Verzinsungs- und Tilgungsquoten des Grunderwerbs- und Baukapitals — auf deren thunlichste Verringerung die vorstehend erörterten Maßnahmen gerichtet sind — aber in ihrer Gesamtwirkung auf den laufenden Aufwand für die Mietwohnungen und die danach bemessenen Mietzinsen doch nicht zu unterschätzen, sind die Staats- und Gemeindesteuern und dergleichen öffentlichen Lasten des Hausbesitzes. Denn auch die Gebäudesteuer wird entgegen der in der Litteratur über

Steuerwesen und Wohnungsfrage zuweilen vertretenen Anschauung[1] gleich allen übrigen jährlichen oder in kürzeren Perioden wiederkehrenden Leistungen wohl regelmäßig vom Eigentümer auf den Mieter überwälzt. Es kann füglich auch den Hauseigentümern kaum die Berechtigung hierzu bestritten werden, denn abgesehen von der gemeinnützigen Vermietungsthätigkeit ist die Bereitstellung von Wohnungen ein reines Erwerbsgeschäft, das doch zum mindesten eine nicht durch Abzüge beeinträchtigte Kapitalverzinsung gewährleisten muß. Wer das Privatkapital von der Spekulation mit exotischen und industriellen Werten weg wieder mehr für die Vermögensanlage in Kleinwohnungshäusern interessieren will, wird im Gegenteil außer der üblichen Verzinsung und Amortisierung und dem Ersatz aller Barauslagen, zu denen die Gebäudesteuer eben auch gehört, noch einen mäßigen Reingewinn zugestehen müssen.

Um die Mietzinsen dennoch innerhalb der für die Wohnungsbedürftigen erträglichen Grenzen zu halten, und um gemeinnützige Bauunternehmungen leistungsfähiger zu erhalten, ist zu untersuchen, ob nicht auf steuerlichem Gebiete eine weitere Entlastung geboten werden kann. Hier kommt naturgemäß zuerst die Gebäudesteuer in Betracht und zwar für die Städte unseres Erhebungsgebiets von den drei Arten derselben — der Hausklassen-, Hauszins- und Hauswertsteuer — im wesentlichen nur die letzteren beiden. Die weiteste Verbreitung hat die Hauszinssteuer gefunden, die auch — namentlich für die Kommunalbesteuerung — von der Wissenschaft bevorzugt wird[2]. Neuerdings indessen wendet, wie wir noch sehen werden, sich die Praxis aus social-politischen Rücksichten mehr der in Baden und Württemberg eingeführten Hauswertsteuer zu.

Nach dem preußischen Gebäudesteuergesetz vom 21. Mai 1861 wurden die Häuser für eine jeweils 15jährige Periode nach dem durchschnittlichen Mietwerte der vorausgegangenen 10 Jahre zur Staatssteuer veranlagt. Die Gemeinden erhoben Zuschläge zum staatlichen Steuersatz von 4 % des Nutzungswertes. Dieses System behielten die Gemeinden auch bei, nachdem durch Gesetz vom 14. Juli 1893 der gesamte Ertrag der Häuser- (wie der übrigen Real-) Steuern den Gemeinden überwiesen wurde. Der Mietwert berechnete sich nun allenthalben, namentlich in den industriellen Rheinlanden

---

[1] Ad. Wagner in Schönbergs Handbuch der polit. Ökonomie, 4. Aufl., III. Bd. S. 352; Schall daselbst S. 239; ferner in den Berichten über die II. und III. Gen.-Vers. des Rhein. Vereins die Vorträge von Landrat Dönhoff und Regierungsassessor zur Nieden.

[2] Schäffle, Grundsätze der Steuerpolitik S. 310; Die Steuern, besonderer Teil S. 180; Roscher, Finanzwissenschaft S. 374.

für Arbeiterhäuser, bezüglich welcher die stärkere Abnutzung und größere Gefährdung der Mietseingänge den Wohnungszins steigerte, namhaft höher, als für die Wohngebäude des Mittelstandes und der höheren Klassen, im Kreise Solingen z. B. auf 8—9 % gegen 2½—3 % — eine höchst antisociale Überlastung der schonungsbedürftigen Wohnungen. Der schon erwähnte Runderlaß der zuständigen Ministerien vom Oktober 1899 empfahl darum den Gemeinden die Veranlagung der Gebäude nach dem „gemeinen Werte" mit einem alljährlich festzustellenden Promillesatz unter Wegfall der bisherigen Privilegien der gewerblichen Gebäude [1].

Nach den Erfahrungen verschiedener Gemeinden (Köln, Mülheim a. R., Malstatt-Burbach und einiger Berliner Vororte) wurden durch die neue Besteuerungsform die Arbeitermiethäuser bis zu 45 % entlastet, während der Ausfall durch den Mehrertrag aus Bauplätzen, gewerblichen und herrschaftlichen Häusern reichliche Deckung fand. Die Zufriedenheit mit derselben kommt auch in der erheblichen Abnahme der Steuerreklamationen zum Ausdruck [2].

Der badische Gesetzentwurf über die Vermögenssteuer, welcher auch für die Kommunalbesteuerung maßgebend werden wird, bestimmt hinsichtlich der Gebäude: Der Vermögenssteuerwert besteht im laufenden Werte des Gebäudes und wird durch amtliche Schätzung bestimmt unter Berücksichtigung der Kaufpreise aus den Jahren 1895—1899. In Gemeinden von über 5000 Einwohnern tritt von 10 zu 10 Jahren eine allgemeine Neueinschätzung ein. Zu einer zwischenzeitlichen Änderung der Veranlagung geben Bauveränderungen und Wertserhöhungen von 25 % auf- und abwärts Anlaß. Da das Steuerkapital der seitherigen badischen Häusersteuer nach den Verkaufspreisen in der Periode 1853—62 ermittelt ist, wird sich für die Gebäude namentlich der industriell entwickelten Städte eine außerordentliche Erhöhung des Besteuerungswertes ergeben, für die eben, sofern man eine Verschlechterung des dermaligen Zustandes vermeiden will, in der Differenzierung des Steuerfußes 2c. für die Kleinwohnungen ein Ausgleich gefunden werden müßte.

In Bayern ist die „Haussteuer" eine direkte Staatsauflage, durch welche die Nutzung aus Häusern in Städten, Märkten und auf dem platten Lande belegt wird. Der Maßstab für die Besteuerung der Häuser ist ihre Mietsertragsfähigkeit, welche in dem jährlichen wirklichen oder dem möglichen (geschätzten) Mietsertrag gesucht wird [3]. Die Gemeinden erheben die Haus-

[1] Arbeiterwohl, 16. Jahrgang Heft 11/12 S. 258, Köln 1896; II. Gen.-Vers. des Rhein. Vereins S. 19; Preuß. Verwaltungsblatt XXI Nr. 5 S. 45 ff.; techn. Gemeindeblatt I Nr. 17 S. 257.

[2] II. Gen.-Vers. des Rhein. Vereins S. 26.

[3] Gesetz vom $\frac{\text{15. August 1828}}{\text{19. Mai 1881}}$, die allgemeine Haussteuer betr.

steuer in prozentualen Zuschlägen zu den staatlichen Sätzen. Eine Steuererleichterung der Arbeiterhäuser ist nicht zulässig.

Die Steuerverfassungen der in Bezug auf dieselben völlig autonomen sächsischen Gemeinden zeigen die bunteste Mannigfaltigkeit, eine besondere Berücksichtigung des Mietshauses für Arbeiter tritt jedoch nirgends hervor. Hamburg hat durch einen heute noch gültigen Beschluß vom Jahre 1817 die Grundsteuer für größere Wohnungen auf ca. 12 %, für kleinere auf ca. 8 % der Miete normiert. In Österreich besteht eine exorbitant hohe Steuer für Gebäude. Mit Einschluß der Landes- und Gemeindezuschläge erreicht dieselbe mancherorts fast 40 % der Mietzinsen. Ein Gesetz vom 9. Februar 1892 über die Steuerbefreiungen für Arbeiterhäuser auf 24 Jahre ist kaum wirksam geworden, weil es Arbeiterhäuser, die von Privaten oder Aktiengesellschaften erbaut werden und diejenigen, in welchen der Mietzins pro qm bewohnbaren Raumes für Wien 1 fl. 75 kr., in Orten über 10 000 Einwohner 1 fl. 15 kr. und in Orten mit geringerer Seelenzahl 80 kr. übersteigt, von der Vergünstigung ausschließt, während Wohnungen zu diesen Preisen heute fast nirgends mehr erhältlich sind [1].

Ein Blick noch auf die Steuerverhältnisse für Kleinwohnungen in den Ländern, welche überhaupt in der Wohnungsfrage eine nennenswerte gesetzgeberische Wirksamkeit entfaltet haben, mag das mosaikartige Bild vervollständigen.

England hat von der Inhabited houses tax alle Wohnhäuser mit weniger als 20 £ Jahresertrag, Arbeiterwohnhäuser unter bestimmten Voraussetzungen bei noch höherem Ertrage befreit.

Der belgische Arbeiter, welcher sein eigenes Haus bewohnt, ist frei von den staatlichen, provinziellen und kommunalen Mietwerts-, Fenster-, Thüren- und Mobiliarsteuern, solange der Reinertrag des Hauses unter 102—132 Fr., abgestuft nach der Einwohnerzahl der Gemeinde bleibt. Ähnliche Vergünstigungen sind in Frankreich, aber nur für die ersten fünf Jahre nach Erbauung des Hauses eingeräumt. Dänemark läßt Wohnungen bis 32 qm Bodenfläche von der Hausarealsteuer frei [2].

Von den Gemeinden unseres Erhebungsgebiets besitzen nur Aachen, Köln, Hamburg, Linz, Trient, Wiener Neustadt und Arad Steuerordnungen, welche die kleinen Wohnungen in geringerem Maße als die übrigen beiziehen [3].

---

[1] v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. Berlin 1894, S. 51.

[2] Eheberg, Gebäudesteuer im Handwörterbuch der Staatswissenschaft, 2. Auflage, 4. Band S. 14 ff.

[3] Vergl. oben S. 213 IX.

Die Tendenz, hinsichtlich der Besteuerung der Kleinwohnungen von dem sonst für die Gemeindesteuern maßgebenden Princip der Leistung und Gegenleistung abzuweichen und hier in erster Linie die Leistungsfähigkeit zu Grunde zu legen, wird mit besonderem Nachdruck von den rheinischen Socialpolitikern vertreten. Brandts wünscht, daß die Vergünstigung der kleinen Häuser in Bezug auf die Gebäudesteuer, Straßen- und Kanalkosten, Beleuchtung und dergleichen gesetzlich gewährleistet werde [1]. Landrat Dönhoff will durch geminderte Heranziehung der Wohnungen für Minderbemittelte, insbesondere in kleinen Häusern, bei Festsetzung der einmaligen oder dauernden Gebühren und Abgaben die Privatbauthätigkeit wieder dem Bau solcher Wohnungen geneigt machen [2]. Und in der schon erwähnten Petition des Rheinischen Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens an die zuständigen preußischen Minister ist die Notwendigkeit, Durchführbarkeit und rechtliche Zulässigkeit einer allgemeinen Entlastung der Häuser mit Kleinwohnungen im Rahmen der kommunalen Gebäudesteuern eingehend nachgewiesen [3].

Als Gegner von „Steuerprivilegien für Arbeiterwohnungen" hat sich Oberbürgermeister Adickes bekannt, wobei er allerdings keine Bedenken hegt, die kleinen Wohnungen durch Annahme recht hoher, abzugsfähiger Abnützungsquoten zu entlasten [4].

Wie schon die Ausführungen an anderer Stelle erkennen lassen, zählt Verfasser zu den entschiedenen Anhängern einer steuerlichen Begünstigung des Arbeiterhauses gegenüber dem sonstigen Hausbesitz von seiten der Gemeinde und des Staats, gleichgültig, ob die Häuser von privaten Gewerbetreibenden oder in gemeinnütziger Weise erstellt wurden. Wenn man vom Standpunkte der bedrohten steuerlichen Gleichmäßigkeit und Gerechtigkeit die warnende Stimme gegen die Wiedereinführung von Privilegien in Gestalt der Steuerermäßigungen für Kleinwohnungen erhebt, so ist dem doch entgegenzuhalten, daß es sich nicht um Vergünstigungen zum Vorteile von Personen, um Privilegien im eigentlichen Sinne, sondern um steuerliche Erleichterungen zu Gunsten von Sachen handelt, daß im übrigen die gesamte Socialpolitik im Grunde genommen nichts anderes als eine Sonderbegünstigung der wirtschaftlich Schwachen anstrebt und daß speciell auf dem Gebiete der Wohnungsreform auch eigentliche „Privilegien" für den Erbauer von Kleinwohnungen

[1] Brandts, Aufgaben von Gemeinde und Staat S. 43.

[2] Dönhoff in der 2. Gen.-Versammlung des Rhein. Vereins, Bericht S. 18.

[3] Geschäftsbericht des Vereins 1898/99 S. 1 und Anlage 1.

[4] 1900er Bericht des Frankfurter Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens S. 29, Bericht über die Verf. des Deutschen Vereins für öff. Gesundheitspflege 1900 S. 183, 189.

— nämlich die Zulassung vereinfachter Bauvorschriften — und für den in Vororten wohnenden Arbeiter durch Gewährung verbilligter Fahrpreise auf den Straßenbahnen befürwortet werden. Die Vergünstigung bezweckt lediglich, einen Teil der mit der Bereitstellung von Arbeiterwohnungen nun einmal verbundenen Unterbilanz an wirtschaftlichen Vorteilen auszugleichen, sie begnügt sich also mit dem Ziele, zur Entstehung und Erhaltung einer entsprechenden Anzahl kleiner und gesunder Wohnungen beigetragen zu haben, ohne damit gerade im gleichen Verhältnisse den Mietzins herabdrücken zu wollen. Dafür, daß die Wohnungen in sanitärer Beziehung allen billigen Anforderungen entsprechen, hat die Gesundheitspolizei zu sorgen. Nötigenfalls würde neben dem Einschreiten derselben der Wegfall der Steuererleichterung einzutreten haben. Ein gewisser Zwang zur Übertragung eines Teiles der steuerlichen Bevorzugung auf den Mieter wird vielleicht durch die von den übrigen Vermietern und den Bauten gemeinnütziger Unternehmungen geübte Konkurrenz sich geltend machen.

Die Frage, wie die Steuererleichterungen gewährt werden sollen, ist nach den in den einzelnen Staaten bestehenden Gemeindesteuervorschriften verschieden zu beantworten. Für Preußen würde die Veranlagung der Häuser nach dem gemeinen Wert und die Freilassung eines Vierteils des letzteren bezüglich der Arbeiterhäuser eine geeignete Lösung darbieten. Am wenigsten praktische Schwierigkeiten wären von den sächsischen Gemeinden zu überwinden, denen in Bezug auf die Aufbringung des Gemeindeaufwandes fast völlige Freiheit gelassen ist.

In Ländern mit beschränkter Gemeindeautonomie auf steuerlichem Gebiete könnte ein gleicher Anreiz zum Kleinwohnungsbau allerdings häufig nicht geschaffen werden. So wäre es beispielsweise nach dem zur Zeit in Bayern und Baden geltenden Rechtszustande ausgeschlossen, zu Gunsten einzelner Wohnungskategorien völlig oder teilweise auf den Beizug zur Gemeindebesteuerung zu verzichten. Allein auch hier könnte ein Weg beschritten werden, der ebenfalls zum Ziele führt. In fast sämtlichen Gemeinden sind dem Hausbesitz die vielfältigsten steuerähnlichen Leistungen zum Gemeindeverband als Vorausbelastung auferlegt, wie insbesondere die Beiträge zur Herstellung und Unterhaltung von Straßen und Gehwegen, die Kanalabgaben, die Gebühren für Entfernung des Abortinhalts, der Haushaltungsabfälle, für Straßen- und Gehwegreinigung. Wenn auch zum Teil für die Gemeinde ein Zwang zur Erhebung dieser Gebühren und Beiträge besteht (vergl. z. B. § 2 des preuß. Kommunalabgabengesetzes), so ist dieselbe doch hinsichtlich der Unterverteilung unbeschränkt und es bietet sich ihr also hier eine ausgiebige Gelegenheit zur vorzugsweisen Berücksichtigung der Kleinwohnungen.

Noch empfehlenswerter ist der Weg, die Häuser mit Kleinwohnungen zwar ebenso wie die übrigen zu den verschiedenen Gemeindelasten zu veranlagen, die letzteren aber nicht von den Besitzern zu erheben, sondern auf den Fonds zu übernehmen, der aus dem Ertrage einer städtischen Umsatz- und Zuwachssteuer nach Maßgabe der oben Seite 242 gemachten Vorschläge gebildet wird. Das Gleiche gilt bezüglich der Vergütungen für Wasser und Gas, sowie der einmaligen Leistungen für Handhabung der Bauaufsicht und dergleichen. Selbstredend müßte auch die städtische Umsatzsteuer für die Erwerbung von Gelände, das zur alsbaldigen Bebauung mit Kleinwohnungen bestimmt ist, regelmäßig außer Hebung bleiben. Derlei Vergünstigungen finden sich in den Seite 213 X aufgezählten Städten. In Mannheim ist der Erlaß von Straßenkosten an private Unternehmer durch die von den städtischen Kollegien am 8. Januar 1898 gutgeheißenen unten folgenden Bedingungen zugesichert:

„Der Bauherr verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger zur Erstellung kleiner Wohnungen (von 2—3 Zimmern nebst Küche), sowie zur dauernden guten Unterhaltnng derselben als Mietwohnung und unterbreitet die Baupläne der stadträtlichen Genehmigung.

Zur Sicherung dieser Verbindlichkeiten bestellt der Unternehmer der Stadtgemeinde eine Kautionshypothek auf das Anwesen in Höhe des Straßenkostenbetrages zuzüglich einer Summe, welche dem zehnjährigen Zinsenbetrage gleichkommt und der event. Vollstreckungskosten (5 % der der Hauptsumme). Mit dem Pfandrechte dieser Kautionshypothek tritt erforderlichenfalls die Stadtgemeinde zu Gunsten anderer Hypotheken im Höchstbetrage von 75 % der pfandgerichtlichen Schätzung zurück. Bei mindestens dreimaligem Verstoß gegen die Vertragsbestimmungen oder wenn ein den Vertragsbestimmungen nicht entsprechender Zustand trotz Mahnung den Zeitraum von sechs Wochen übersteigt, wird die Kautionshypothek zur sofortigen Heimzahlung fällig.

Werden die Vertragsbedingungen erfüllt, so bleibt die Straßenkostenforderung nachgelassen.“

Über die vorstehend skizzierten gegenseitigen Rechte und Verpflichtungen wird ein Vertrag abgeschlossen, der im Pfandbuch eingetragen wird. Streitigkeiten aus dem Vertrag unterliegen unter Ausschluß der bürgerlichen Gerichte der Entscheidung eines Schiedsgerichts. Zu letzterem ernennt jede Partei ein Mitglied, welch beide einen Dritten zum Obmann wählen.

C. Sondervergünstigungen für gemeinnützige Unternehmungen, insbesondere Bauvereine.

Während die bisher geschilderten Förderungsmittel der gemeinnützigen Bauthätigkeit lediglich in Konkurrenz mit der aus Erwerbsrücksichten ausgeübten wirtschaftlichen Bauthätigkeit gewährt werden sollen, sind nunmehr noch die Maßnahmen zu behandeln, welche der ersteren allein, als Ausfluß eines besonderen, durch die Umstände gerechtfertigten Wohlwollens der Gemeinde zu gute kommen würden:

1. In Betracht kommt zunächst die Anregung zur Entstehung von Bauvereinigungen, Teilnahme an der Konstituierung und Verwaltung derselben.

Wer die reich ausgestaltete korporative Thätigkeit auf fast allen Gebieten unseres Kulturlebens betrachtet, könnte — wie Dr. Hans Kurella in seinem jüngst erschienenen Schriftchen über die Wohnungsfrage[1] — annehmen, der Deutsche werde die Wohnungsfrage zunächst auf dem Wege der Vereinsgründung zu bekämpfen suchen. Es ist dies jedoch keineswegs zutreffend, denn solche Vereinigungen dürften in Deutschland und Österreich die Zahl von 300 kaum übersteigen[2]. Und da allein 34 derselben in den vom Verfasser befragten Städten[3] ihre Entstehung der Initiative der Gemeindebehörden, eine erheblich größere Anzahl den Bemühungen centraler Wohlfahrtsvereine verdanken, muß wohl angenommen werden, daß das Verständnis für die hohe Bedeutung der organisierten Selbsthilfe und Gemeinnützigkeit für die Lösung des Wohnungsproblems in die weiteren Bevölkerungskreise sich noch nicht so eingelebt hat, um der Führung entraten zu können. Andererseits zeigen die Erfahrungen vieler Gemeinden, daß der von ihnen ausgegangene Gedanke fast immer die freudige und opferbereite Zustimmung der Einwohnerschaft gefunden hat. In der That sind auch die Gemeindebehörden die berufensten Faktoren für die Gründung gemeinnütziger Bauvereinigungen, da ihnen eine genaue Kenntnis der örtlichen Bedürfnisse und der geeigneten Hilfsmittel, die praktische Erfahrung im Verwaltungswesen zur Seite steht und sie auch über die erforderlichen Arbeitskräfte in

---

[1] Kurella, Wohnungsnot und Wohnungsjammer. Frankfurt a. M. 1900.

[2] H. Crüger zählt im Art. „Baugenossenschaften" des Handwörterbuchs der Staatswissenschaften (2. Aufl., Band II S. 175) auf Ende 1898 in Deutschland deren 192, für Österreich sind auf Ende 1894 19 angegeben. Seitdem hat sich allerdings, namentlich in der Rheinprovinz, die Zahl dieser Vereinigungen nicht unerheblich vermehrt. (Vergl. oben die Abhandlung von Albrecht.)

[3] Vergl. oben S. 214 XII.

der Verwaltung und dem technischen Dienst verfügen. Vielfach bedürfen jedoch auch die Gemeindeverwaltungen erst der Anregung, ehe sie diesem wichtigen Förderungsmittel einer zielbewußten Wohnungsreform die gebührende Beachtung zuwenden. Da ist es nun sehr zu begrüßen, daß von den in den letzten Jahren gegründeten Provinzial- bezw. Landesvereinen für die Förderung des Arbeiterwohnungswesens (für die Rheinprovinz in Düsseldorf, für Hessen-Nassau in Frankfurt a. M., für Schleswig-Holstein in Kiel und für das Großherzogtum Hessen — Viktoria-, Melitta-Verein — in Darmstadt) gerade der Agitation für die Gründung von lokalen Baugesellschaften und Genossenschaften besondere Aufmerksamkeit zugewendet wird, in welchem Bestreben sie auch bei den zuständigen Landesbehörden nachdrückliche Unterstützung erfahren[1]. Mit der Unterstützung bei der Konstituierung solcher Vereinigungen sollten jedoch die Gemeindeverwaltungen ihre persönliche Wirksamkeit im Interesse derselben nicht als beendigt ansehen; es ist vielmehr im Interesse eines ersprießlichen Zusammenwirkens des Vereins mit der Gemeinde, wie nicht minder der Kostenersparnis durch die Nutzbarmachung wertvoller Arbeitskräfte, der Kräftigung des öffentlichen Vertrauens dringend wünschenswert, wenn dem Verein die Mithilfe der Verwaltungs- und technischen Beamten der Städte über die Periode der Gründung hinaus dauernd erhalten bleibt.

2. Die durch die Beteiligung der kommunalen Verwaltungsorgane an der Entstehung und Fortentwicklnng der gemeinnützigen Bauvereinigungen hervorgerufenen innigen Wechselbeziehungen zwischen beiden werden den Vereinen auch dadurch zu statten kommen, daß die Gemeinden ihren weitreichenden Einfluß zu Gunsten derselben bei den staatlichen Stellen aus Anlaß von Verhandlungen wegen Erlangung baupolizeilicher und steuerlicher Erleichterungen, bei den öffentlichen Kassen (Versicherungsanstalten u. a.) wegen Hergabe von Baukapitalien, wie überhaupt im Interesse der Erlangung und Festigung ökonomischer und moralischer Vorteile für die Vereine zur Geltung bringen werden.

Im Rheinlande werden die bezüglichen Verhandlungen fast durchweg nicht mehr durch die lokalen Bauvereine selbst geführt. Es hat dies vielmehr die erwähnte Provinzialorganisation für das Wohnungswesen übernommen, die also in fast jeder Beziehung die Funktionen ausübt, welche Lechler-Schäffle ihren staatlich organisierten Wohnungskommissionen zugedacht haben[2]. Aber auch dann wird sich eine daneben

[1] Vergl. hierzu die Geschäftsberichte des Rheinischen Vereins.

[2] Siehe die oben S. 249 citierten Schriften von Lechler u. Schäffle über Nationale Wohnungsreform, sowie den Vortrag Lechlers auf dem 11. Evang.-socialen Kongreß, Bericht S. 108.

hergehende Intervention der Gemeinde wohl immer als sehr förderlich erweisen.

3. Um die Kreditwürdigkeit der Unternehmen in der Öffentlichkeit zu dokumentieren, wäre an sich die Übernahme einer angemessenen Zahl von Gesellschafts- bezw. Genossenschaftsanteilen durch die Gemeinde empfehlenswert. Ganz unbedenklich ist diese Übernahme als Vergütung für abgetretenes Gelände, gestundete Straßenkosten und dergleichen. Soweit Reservefonds städtischer Betriebe oder städtischer Rentenanstalten (Beamtenpensionskassen) oder die Reservefonds von Sparkassen zur Verfügung stehen, wäre ein Teil dieser Mittel in Geschäftsanteilen anzulegen. Je nach der Finanzlage der Vereinigung und der Art der zum Erwerb von Anteilen verwendeten Gelder könnte für einzelne Jahre oder dauernd auf den Bezug von Dividenden teilweise oder ganz verzichtet werden. Das letztere ist namentlich in der Form denkbar, daß die Gemeinde dem geldgebenden Fonds die ihrerseits erlassenen Zinsen ꝛc. aus den Mitteln vergütet, welche aus dem Ertrag einer Umsatz- oder Zuwachssteuer für Zwecke der Wohnungsreform bereitgestellt sind [1].

Dagegen wird die unmittelbare Übernahme von Gesellschaftsanteilen durch Bareinzahlung aus der Stadtkasse in erheblichem Umfange mit Rücksicht auf die starke Inanspruchnahme derselben für die eigentlichen Gemeindeaufgaben wohl erheblichen Schwierigkeiten begegnen. Es gilt in dieser Hinsicht dasselbe, was oben gegen die Hergabe von Darlehen durch die Gemeinden ausgeführt wurde. Sehr erwägenswert ist der neuerdings vielfach — auch in der letzten Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege — [2], erörterte Gedanke, an die Zeichnung von Gesellschafts- und Genossenschaftsanteilen die Bedingung zu knüpfen, daß in den Vereinswohnungen eine bestimmte Anzahl städtischer Bediensteter und Arbeiter gegen die sonst üblichen Mietzinsen vorweg Aufnahme finden müsse. Ein solcher Vorbehalt ist von der Stadt Frankfurt a. M. bei der Übernahme von 200 000 Mark Anteilscheine der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen gemacht worden [2].

4. Eine weitere für den Verein besonders wertvolle Unterstützungsform ist die Überlassung von städtischen Grundstücken als Baugelände [3]. Die Mehrzahl der Gemeinden befindet sich im Besitze eines ausgedehnten Grundbesitzes, der bis in die fernste Zukunft nicht für kommunale Zwecke in

---

[1] Siehe oben S. 242, 259.

[2] Versammlungsbericht 1900 S. 208.

[3] Engel, Die moderne Wohnungsnot, Leipzig 1873; Beck in den Schriften der Centralstelle ꝛc. Nr. 17 S. 185; Antrag des I. Bürgermeisters v. Borscht an den Münchener Magistrat vom Frühjahr 1900, betr. die Wohnungsfrage in München.

Anspruch genommen werden muß und daher zur dereinstigen Veräußerung als Bauterrain bestimmt ist, bis dahin aber meistens eine wenig produktive Verwendung findet. Die Abtretung der für die gemeinnützigen Unternehmungen erforderlichen Parzellen wird sich darum unschwer ermöglichen lassen. Ausnahmsweise kann, selbst wenn die Gemeinde sich erst in den Besitz des erforderlichen Terrains setzen müßte, es mit den Interessen der Gemeinde vereinbar sein, daß diese als Erwerberin und Wiederverkäuferin dazwischen tritt, um so mehr, als sie des Straßengeländes doch bedarf. Ob das Bauterrain unentgeltlich oder um welchen Bruchteil des wirklichen Verkaufswertes abgegeben werden soll, ist nach den Verhältnissen des Einzelfalles zu entscheiden. Die allgemeine Vermögenslage der Gemeinde, der Umfang ihres Liegenschaftsbesitzes, die allgemeine Bauwürdigkeit oder aber die Entlegenheit des Geländes werden hierbei von wesentlicher Bedeutung sein. Eine volle Entschädigung kann von der Gemeinde nur verlangt werden, wenn es sich um den Ersatz des Kaufpreises eines von der Gemeinde eigens zu diesem Zwecke erworbenen Areals handelt. Der etwa von dem Unternehmer geschuldete Restkaufschilling würde zweckmäßiger Weise in eine Rentenschuld umgewandelt, die entweder allmählich zu amortisieren oder nach einer gewissen Frist von dem inzwischen finanziell gekräftigten Unternehmer in einer Summe abzuführen ist. Um zu verhüten, daß der Unternehmer das Gelände wieder veräußert und dadurch den von der Gemeinde bei der Abtretung angestrebten Zweck vereitelt, wären an den Verkauf gewisse Vorbehalte zu knüpfen. Hierfür bietet das bürgerliche Gesetzbuch die Rechtsformen des Wiederkaufsrechts und des Vorkaufsrechts (§§ 497, 504, 1094). Das Wiederkaufsrecht kann nur auf die Dauer von 30 Jahren vorbehalten, während dieser Frist aber jeder Zeit — jedoch außer dem Falle des § 833 B.G.B. nur gegen den ursprünglichen Käufer — geltend gemacht werden. Als Rückerwerbspreis gilt, sofern nicht im voraus ein anderer Betrag vereinbart ist, der ursprünglich bezahlte Kaufpreis. Im Gegensatz zu dem *persönlich* wirksamen Wiederkaufsrechte wird das Vorkaufsrecht regelmäßig als dingliches Recht bestellt werden. Es kann ausgeübt werden, sobald der Käufer eine Weiterveräußerung an einen Dritten vorgenommen und zwar zu den mit diesem vereinbarten Bedingungen. Eine bemerkenswerte kommunalpolitische Richtung wendet sich unter Anlehnung an die auf eine vollständige Kommunalisierung des Grundeigentums gerichteten Bestrebungen der Bodenreformer gegen jede Veräußerung städtischen Liegenschaftsbesitzes und will die Abtretung desselben nur unter Rechtsformen zulassen, welche den Gemeinden die Erhaltung des Eigentums ermöglichen[1].

[1] Siehe oben S. 222 ff.

Im Jahre 1874 erbat sich der Berliner Magistrat von der Stadtverordnetenversammlung die Zustimmung zur Verpachtung von Gemeindeländereien in den Außenbezirken an Baugenossenschaften auf längere Zeit zum Zwecke und unter der Bedingung sofortiger Bebauung. Er begründete seinen Antrag mit der Ausführung, daß im Falle des Verkaufs die Hineinziehung des Geländes in den Kreis derselben Spekulation nicht zu hindern wäre, welche die hohen Preise des Baulandes in der Nähe der Stadt normiere und daß die pachtweise Abtretung den Genossenschaften die Kapitalaufwendung für den Grund und Boden erspare, was für diese besonders wichtig sei[1]. Die Grundidee des ersten, erfolglos gebliebenen Versuchs, die in den Händen öffentlicher Verwaltungen befindlichen Grundstücke für den privaten Wohnungsbau nutzbar zu machen, ohne den Verwaltungen die Verfügung über das Gelände und die Aussicht auf Erlangung des Wertzuwachses desselben zu benehmen, wurde im Jahre 1890 von der damals neugegründeten Frankfurter „Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen" wieder aufgenommen. Die Gesellschaft wandte sich an die Stadtgemeinde um pachtweise Überlassung städtischer Grundstücke zur Erstellung von Kleinwohnungen, die mit dem Gelände nach Ablauf der 80—90jährigen Pachtzeit der Stadt zu eigen werden sollten. Jedoch zerschlugen sich die Verhandlungen, da man städtischerseits nur eine 30—40jährige Pachtdauer zugestand[2]. Im Jahre 1894 fand sich dann der Magistrat bereit, der Gesellschaft ein größeres Areal auf 80 Jahre gegen eine jährliche Vergütung von 3 % des im Zeitpunkte des Vertragsabschlusses ermittelten Wertes zu verpachten. Der Vertrag scheiterte indessen — wie in Berlin — an dem durch die Hausbesitzerinteressen beeinflußten Widerstande der Stadtverordnetenversammlung[3]. Nachdem sich neuerdings ein Umschwung in der öffentlichen Meinung zu Gunsten der nutzungsweisen Verwendung von städtischem und stifterischem Grundeigentum ergeben hat, führten neuerliche, unter Berücksichtigung der durch das bürgerliche Gesetzbuch geschaffenen veränderten Rechtslage gepflogene Verhandlungen zu dem Ergebnisse, daß seitens einer öffentlichen Stiftung der Gesellschaft auf die Dauer von 80 Jahren ein Erbbaurecht an Stiftungsgrundstücken bestellt wurde. Nach Ablauf der Frist fällt das Terrain samt den Häusern, Straßen und Kanälen unentgeltlich an die Stiftung zurück. Die Gesellschaft zahlt einen jährlichen Erbzins von 20 Pf. pro qm, was dem Achtfachen des bisherigen landwirtschaftlichen Pachtertrages und der normalen Verzinsung

[1] Engel, Die moderne Wohnungsnot S. 54.

[2] Berichte des Vorstandes genannter Gesellschaft über die Geschäftsjahre 1890 bis 1899, insbesondere 10jähriger Bericht S. 7/8.

[3] Zehnjähriger Bericht der Gesellschaft S. 7/8; Beck, Wohnungsfrage S. 95/98.

von etwa $^{2}/_{3}$ des heutigen Verkaufswertes des überlassenen Geländes entspricht[1].

Das System des geteilten Eigentums an Boden und Haus hat auch in der Folge gerade in Frankfurt a. M. und zwar aus verschiedenen Kreisen seine eifrigsten und erfolgreichsten Befürworter gefunden.

Eine Veröffentlichung des Frankfurter Mietervereins äußert sich über die Frage, wenn auch auf die besonderen Frankfurter Verhältnisse berechnet, doch in allgemein zutreffender Weise, wie folgt[2]: „Stadt und Stiftungen sind durch ihren reichlichen Grundbesitz, den sie zumeist billig gekauft haben, in der Lage, das erforderliche billige Bauland auf mehrere Jahrzehnte darzubieten, damit die Herrschaft der großen Grundbesitzer auf dem Baulandmarkte zu brechen, billigere Bodenpreise und damit die Grundlage für jede durchgreifende Besserung der Wohnungsverhältnisse herbeizuführen. Aber hierbei ist noch eines notwendig zu beachten: Stadt und Stiftungen dürfen ihr Land nicht verkaufen, sondern nur verpachten, wenn der beabsichtigte Zweck erreicht werden soll. Verkaufen sie es teuer, so treiben sie selber gewissermaßen Bodenwucher und verschlimmern das Übel; verkaufen sie es billig, so ist es sehr wahrscheinlich, daß nicht der Besitzer und Mieter endgültig den Vorteil davon haben, sondern daß ihn die private Spekulation wegnimmt. Die Stadt muß einen dauernden Einfluß auf die Kauf- und Mietpreise der auf ihrem Boden errichteten Wohnungen haben und das erreicht sie am besten, indem sie das Land nicht dauernd aus der Hand giebt, sondern verpachtet. Eine hierfür richtig passende Rechtsform ist zwar erst noch zu schaffen, für den Anfang wird man aber auch mit den Mitteln, die das geltende Recht, bezw. das bürgerliche Gesetzbuch an die Hand giebt, auskommen können. Der grundsätzliche Übergang vom Verkauf städtischen und Stiftungslandes zur Verpachtung zu Bauzwecken ist also eines der wichtigsten, ja vielleicht das wichtigste Stück der ganzen für Frankfurt in Betracht kommenden Wohnungsreform."

Nicht minder nachdrücklich sind für die Einführung und Verallgemeinerung der Vererbpachtung des städtischen und stifterischen Geländes die maßgebenden Persönlichkeiten der Stadtverwaltung, eingetreten[3]. Die mit Denkschrift

---

[1] Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen 1899 S. 199.

[2] Die Wohnungsverhältnisse der ärmsten Klassen in Frankfurt und ihre Reform durch kommunale Fürsorge. Frankfurt 1899. S. 40/41.

[3] Bericht über die I. Versammlung des Frankfurter Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens 1900 S. 31; Bericht über die XXV. Vers. des Deutschen Vereins für öffentl. Gesundheitspflege 1900 S. 192; Bericht über die 8. Konferenz der Centralstelle 2c. 1899 S. 198.

vom 7. Juli 1900 dem Magistrat unterbreiteten und inzwischen auch von der Stadtverordnetenversammlung im Grundsatz zur Ausführung genehmigten Anträge sind oben Seite 189 wiedergegeben.

In ausführlicher Weise wurde die Frage des Erbbaurechts im Referate Adolf Wagners auf der 11. Hauptversammlung des Bundes der deutschen Bodenreformer, sowie in drei dasselbe ergänzenden Gutachten der Professoren Dr. Ortmann und Dr. R. Sohm und des Rechtsanwalts Eschenbach behandelt[1].

Im übrigen hat die Frage der geeignetsten Nutzbarmachung des städtischen Grundbesitzes für die Reform der Wohnungsverhältnisse noch wenig Beachtung gefunden.

In München hatte der Anfangs 1900 vom I. Bürgermeister v. Borscht gestellte Antrag, einem neu gegründeten „Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse" aus dem städtischen Grundbesitze in verschiedenen Vorortsbezirken je 1—2 Hektar Baugrund auf die Dauer von 99 Jahren gegen eine jährliche Entschädigung von 2 % des derzeitigen Wertes unter dem Vorbehalte des unentgeltlichen Rückfalls der Grundstücke und Gebäude nach Ablauf obiger Frist zur Verfügung zu stellen, vorerst ein negatives Ergebnis, indem die Gemeindekollegien der kaufweisen Überlassung einer kleineren Fläche den Vorzug gaben[2]. Im Gegensatz hierzu hat die Leipziger Stadtverordnetenversammlung im November 1899 dem Beschlusse des Rates, wonach der Gemeinnützigen Baugesellschaft zur Errichtung einer Wohnungskolonie für Arbeiter und kleine Beamte ein städtisches Grundstück käuflich abgetreten werden sollte, ihre Zustimmung versagt und empfohlen, die Überweisung fraglichen Areals im Wege des Erbbaurechts in Erwägung zu ziehen[3]. Im Mai 1901 genehmigte dieselbe sodann einen Vertrag, wonach die Stadt der Gesellschaft 10 ha Gelände im Erbbaurecht überläßt.

Auch in Halle a. S. ist die Hergabe von Gemeindeland auf Erbbaurecht behufs Errichtung kleiner Wohnungen im Princip beschlossen worden[4]. Die Vergebung soll im Wege des öffentlichen Ausschreibens an alle Baulustigen erfolgen. Es dürfen keine Seiten- und Hinterbauten erstellt werden, kein Haus soll mehr als 12 Wohnungen, keine Wohnung mehr als 3—4 Räume enthalten. Der Bauplan unterliegt der Genehmigung des Magistrats; in der Festsetzung der Wohnungsmieten dagegen ist der Erb-

---

[1] Wohnungsnot und städtische Bodenfrage in Damaschke, Sociale Streitfragen. Berlin 1901.

[2] Münchener Gemeindezeitung 1900 S. 251, 275, 367.

[3] Sociale Praxis IX Sp. 146.

[4] Sociale Praxis X Sp. 243.

bauberechtigte nicht beschränkt. Die Straßenkosten behält die Stadt auf sich. Der jährliche Erbbauzins wird auf 10—15 Pfg. pro Quadratmeter (gegen 7 Pfg. bisherigen Pachtertrag) bemessen. Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 70 Jahren bestellt. Nach Ablauf dieser Frist gehen auch die Baulichkeiten und Anlagen auf dem Grundstück in das Eigentum der Stadt über, die dafür dem Erbbauberechtigten 1/4 des dann geschätzten Wertes ersetzt. Das Recht kann auch früher aufgehoben werden, wenn das öffentliche Interesse anderweitige Verwendung des Grundstücks erfordert. Erfolgt die Aufhebung während der ersten 45 Jahre der Vertragsdauer, so ist der volle Wert der Bauten und Anlagen zu ersetzen, erfolgt sie später, so mindert sich der Ersatz um je 3 % des geschätzten Wertes für jedes der über das 45. hinausgehenden Jahre. Unter den gleichen Bedingungen kann die Stadt bei vertragswidrigem Verhalten des Berechtigten das Erbbaurecht zurückziehen, ohne daß Gründe des öffentlichen Interesses vorzuliegen brauchen[1].

Die socialdemokratischen Stadtverordneten Berlins unterbreiteten im Februar 1900 der Stadtverordnetenversammlung den Eventualantrag, es möchten städtische Terrains zur Erbauung von Häusern mit gesunden und billigen kleinen Wohnungen im Wege des Erbbaurechts abgegeben und diese Häuser aus Gemeindemitteln beliehen werden.

Der Verein „Reichswohnungsgesetz" und die ihm nahestehenden Kreise[2] sehen in Übereinstimmung mit Louis Cohn[3] im Erbbaurecht nicht die völlig ausreichende Lösung der städtischen Grundbesitzfrage im Interesse der Wohnungsreform, weil dasselbe wohl das Eigentum der Gemeinde sichere, aber der letzteren während der Dauer des Rechts keinen Einfluß auf die Gestaltung des Wohnungswesens in den auf dem städtischen Boden erbauten Häusern gewähre. Es wird deshalb von jener Seite die gesetzliche Einführung einer „Bauleihe" genannten neuen Rechtsform verlangt. Nach Mangoldt[4] wird dabei das Eigentum an die Käufer übertragen; an die Stelle des Kaufpreises tritt aber eine ablösbare mit der Wertsteigerung des Grundstücks wechselnde Rente und das Grundstück ist mit der dinglichen Beschränkung belastet, daß der Mietpreis nicht über ein gewisses Maß hinausgeht.

Eine mannigfach ablehnende Beurteilung erfuhr das Erbbaurecht in der gemeinsamen Versammlung des deutschen Baugenossenschaftstages und des hessen-nassauischen Vereins für Förderung des Wohnungswesens zu Frank-

[1] Techn. Gemeindeblatt III S. 377.
[2] Schriften des Vereins „Reichswohnungsgesetz", Sociale Praxis XX Sp. 46.
[3] Cohn, Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie. München 1900. S. 60.
[4] Neuere Materialien zur Wohnungsfrage S. 77.

furt a. M. im Mai 1901, ohne daß aber eine Klärung der Anschauungen herbeigeführt werden konnte.

Nach der Meinung des Verfassers bieten die heutigen Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches an sich keine völlig ausreichende Handhabe für eine den Anforderungen der socialen Wohnungspflege genügende Gestaltung des Verhältnisses zwischen dem kommunalen Grundbesitz und der gemeinnützigen Bauthätigkeit, weshalb die mehrfach — z. B. von Mangoldt und dem Verein „Reichswohnungsgesetz" — erhobene Forderung neuer Rechtsformen nicht von der Hand gewiesen werden kann. Der einfache Pachtvertrag zunächst, gegen den im übrigen alle die bekannten gegen das englische leasehold vorgebrachten Bedenken sprechen, ist schon durch das in § 567 des bürgerlichen Gesetzbuches ausgesprochene Verbot der Unkündbarkeit von Pachtverträgen über 30 Jahre hinaus ausgeschlossen, weil der Zeitraum von 30 Jahren, während welcher sich der Pächter im ungestörten Genuß befinden würde, zur Tilgung des festgelegten Baukapitals mit mäßigen Jahresquoten weitaus nicht genügt. Dagegen gestattet allerdings das Erbbaurecht der gemeinnützigen Bauunternehmung, der dasselbe eingeräumt ist, einigermaßen die im Rahmen ihrer Aufgaben erforderliche Bewegungsfreiheit, insbesondere das wichtige Recht der Verpfändung behufs Erlangung der Baukapitalien, ohne daß sich die Gemeinde der aus der allmählichen Wertsteigerung des belasteten Geländes hervorgehenden Vermögensvorteile, sowie der Verfügungsgewalt über die Grundstücke überhaupt zu entäußern braucht. Die Anwendung des Erbbaurechts erscheint namentlich dann von Nutzen, wenn die Erstellung billiger Häuser auf einem Gelände beabsichtigt ist, das zur Zeit und voraussichtlich auch für die nächsten Jahrzehnte noch nicht einer intensiveren Benutzung anheimfallen würde, wohl aber nach diesem Zeitraume für die städtische Bebauung oder andere wichtige Gemeindezwecke erforderlich ist und daher von der Gemeinde nicht für alle Zeiten aus der Hand gegeben werden sollte[1].

Die Zeitdauer des Erbbaurechts würde einmal mit Rücksicht auf den voraussichtlichen Zeitpunkt dieser anderweitigen Verwendung und zum anderen nach dem größeren oder geringeren, in den Häusern investierten Baukapital verschieden abzustufen sein. Bedürfte die Gemeinde des Geländes zu einem früheren Zeitpunkte, als ursprünglich beabsichtigt, ohne sich mit dem Inhaber des Erbbaurechts über das Erlöschen oder die Ablösungssumme einigen zu können, so hätte das noch zu erwähnende Rückkaufsrecht einzutreten. Äußerstenfalls bliebe ihr immer noch das Mittel der Zwangsenteignung — gegen eine

[1] Heft 17 der Schriften der Centralstelle S. 187.

nach dem dermaligen Bauwerte des Hauses und vielleicht noch nach dem Werte des dem Berechtigten durch die frühere Entziehung entgehenden Vorteils zu bemessende Entschädigung. Allein auch dem Erbbaurecht haften verschiedene Mängel an. Zunächst hindert dasselbe nicht die Spekulation. Nur der Gegenstand der letzteren ändert sich, indem an die Stelle des Bodens das Recht an der Benützung des Bodens tritt, das aber fast ebensosehr wie das volle Eigentum der wucherischen Ausbeutung verfallen kann. Darum wird auch von L. Cohn[1], K. v. Mangoldt u. a. mit Recht der geringe Einfluß beanstandet, den der Eigentümer auf die Benützung des Grundstücks auszuüben vermag. Es ist in der That ein Mitbestimmungsrecht der Gemeinde über die Art der Bebauung, die Unterhaltung des Gebäudes, die Art der Verwendung, die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse in den auf dem vererbpachteten Gemeindegrundbesitz erstellten Häusern unerläßlich. Dies könnte nur durch die Festsetzung einer auflösenden Bedingung im Erbbauvertrag geschehen, deren rechtliche Zulässigkeit im Hinblick auf § 137 B.G.B. allerdings nicht unzweifelhaft ist. Durch die Festsetzung einer solchen auflösenden Bedingung und Eintrag einer Vermerkung im Grundbuche, daß das Recht erlösche, wenn das Bauwerk für andere als Kleinwohnungszwecke errichtet und verwendet werde, durch Vorbehalt eines Rückkaufsrechts nach einem gewissen, etwa auf 25—40 Jahre bemessenen Zeitraume, eines Vorkaufsrechts für den Fall einer versuchten Veräußerung, läßt sich den bezeichneten Mängeln in gewissem Grade entgegenwirken. Ebenso ließe sich sichern die erwünschte Einflußnahme der Gemeinde auf verschiedene wichtige Punkte des Mietverhältnisses, wie Normierung des Kündigungsrechts, der Mietzinsen.

Es ist allerdings nicht zu verkennen, daß die durch all' diese Sicherungsmittel bedingte Kompliziertheit des Verhältnisses zwischen Grundeigentümer und Erbbauberechtigten, namentlich die dem letzteren auferlegten, oft sehr lästig empfundenen Verfügungsbeschränkungen sich einem raschen Einleben der neuen Rechtsform recht hinderlich erweisen werden.

Was im besonderen die beiden, bisher vereinzelt gebliebenen praktischen Versuche mit dem Erbbaurecht — in Frankfurt a. M. und Halle — betrifft, so scheint in beiden Fällen der materielle Vorteil aus dem Rechtsverhältnisse doch allzusehr auf Seiten der Gemeinde zu liegen. Einerseits trägt der Erbbauberechtigte alles Risiko für den Fall des Fehlschlagens seines Bauunternehmens, namentlich durch langes Leerstehen der Wohnungen, durch Mietzinsausfälle infolge von Krisen im wirtschaftlichen Leben oder sonstige Verschiebungen in der Bevölkerung, ferner für eine durch Natur-

[1] L. Cohn, Wohnungsfrage und Socialdemokratie.

ereignisse (Brandunglück, Überschwemmung ꝛc.) herbeigeführte längere Unbenutzbarkeit des Grundstücks, andererseits fehlt für ihn jeder, aus einer Gewinnchance entspringende Anreiz zur Bewerbung um das Erbbaurecht, da er jeden Augenblick — vielleicht gerade nach sehr ungünstigen, für ihn verlustreichen Jahren — gewärtig sein muß, daß der Grundeigentümer gegen Ersatz des Ertragswertes (in Frankfurts gar nur des Buchwertes) ihm den Genuß des Erbbaurechts entzieht. Ob auf solchergestalt konstruierte Verträge Hypothekengelder von Privaten oder Banken erhältlich sein werden, ist doch sehr zu bezweifeln. Wenn ferner berücksichtigt wird, daß sowohl in Frankfurt, als in Halle der Gemeinde irgend welche Einwirkung auf eine den socialen, hygienischen und moralischen Anforderungen entsprechende Benutzung der erstellten Bauwerke nicht zusteht, so wird man beide Vorschläge zwar als wesentlichen Fortschritt in der städtischen Bodenpolitik anerkennen müssen, aber eine allzu erhebliche Wirkung auf dem Gebiete der Wohnungsreform von ihnen nicht erwarten dürfen.

Schon im Hinblick auf die angedeuteten Nachteile und da es nicht ausgeschlossen ist, daß die neue Rechtsform in der Praxis noch weitere Schwierigkeiten bietet, ist zu empfehlen, das Erbbaurecht vorerst nur gemeinnützigen Vereinigungen gegenüber anzuwenden, deren Daseinszweck mit den Wohnungsfürsorgebestrebungen der Gemeinde parallel geht und auf deren Organisation und Geschäftsgebarung die Gemeinde auch noch auf anderem Wege einen gewissen Einfluß zu üben vermag, während für die Hingabe von Gelände an private Unternehmungen gemeinnützigen Charakters die Form des Verkaufs gegen die in §§ 497, 504, 1094 ff. des bürgerlichen Gesetzbuches stipulierten Vorbehalte (Wiederkauf, Vorkauf) vorzuziehen sein wird. Für den Fall des Verkaufs könnte der Kaufpreis in eine auf bestimmte Zeit unkündbare Rentenschuld umgewandelt werden, wofern nicht in Anwendung der Mannheimer „Grundsätze für die Subventionierung von Arbeiterwohnungen" der Kaufschilling bedingungsweise erlassen würde[1].

5. Was die Gewährung von Baukapitalien betrifft, so gilt im allgemeinen das oben Seite 249 ff. Gesagte. Soweit die Rücksichten auf den städtischen Kredit keine Beschränkungen auferlegen, wäre die Beleihung der vorstehend in Ziffer 4 behandelten Bauunternehmungen mit der zweiten, nötigenfalls auch der ersten Hälfte der Baugelder aus den Kapitalbeständen der Gemeinde oder der ihrer Verwaltung bezw. ihrem Einflusse unterstehenden Fonds aus den schon erörterten Gründen zulässig und wünschenswert. Da die Erträgnisse der Stiftungen und mancher Fonds im wesentlichen für wohlthätige

[1] Heft 17 der Schriften der Centralstelle S. 374.

und gemeinnützige Zwecke bestimmt sind, besteht für die Gemeinde ein Interesse, den Ertrag der Kapitalien derselben thunlichst auf dem marktgängigen Zinsfuße zu halten. Andererseits sind aber die Bauunternehmungen der hier fraglichen Art auf möglichste Ersparnis an Kapitalzinsen angewiesen. Um den billigen Wünschen beider Teile gerecht zu werden, empfiehlt es sich, in geeigneten Fällen einen Teil der Zinsen aus den Einnahmen zu bestreiten, welche den Gemeinden aus dem Anteile an Umsatzsteuern und dergleichen erwachsen und zur Verwendung für Wohnungsreformzwecke bestimmt sind.

6. Weniger als die Gewährung unmittelbarer Darlehen würde die Übernahme der Bürgschaft für die Beibringlichkeit von Kapital und Zinsen der zu Zwecken der gemeinnützigen Bauthätigkeit aufgenommenen Anlehen durch die Gemeinden einem Anstande begegnen, jedoch auch wieder mit der Einschränkung auf die eigenen Beamten und Arbeiter der Gemeinde und auf diejenigen Bauvereinigungen, die entweder durch die mit der Leitung betrauten Persönlichkeiten der Gemeindeverwaltung genügende Garantien für eine solide Verwaltungsführung bieten oder bei denen eine fortlaufende Überwachung durch die Gemeindeorgane noch möglich erscheint. In letzterer Richtung wird doch auch von einem so gewiegten Kenner der einschlägigen Verhältnisse, wie Landesrat Brandts zugegeben, daß nur in Städten etwa unter 20 000 Einwohnern die Stadtverwaltung die Geschäftsgebarung der Bauvereine noch übersehen und kontrollieren kann. Bezüglich einer Bürgschaftsübernahme der Gemeinde zu Gunsten der von Einzelpersonen aufgenommenen Hypotheken scheint dem Verfasser der von der Versicherungsanstalt Baden gewählte Weg, wonach für den 50 % des Taxwertes übersteigenden Betrag des Darlehens der Arbeitgeber oder sonst eine dritte Person, die dem Beliehenen nähersteht und dessen Verhältnisse überwachen kann, die Bürg- und Selbstschuldnerschaft übernimmt und zugleich die Zahlungen für Zins- und Kapitaltilgungen vermittelt, einfacher und naturgemäßer zu sein. Die da oder dort verlangte Bürgschaft der Gemeinde sogar für den Arbeitgeber dagegen hält Verfasser einerseits für überflüssig und andererseits wegen der daraus dem privaten Hausbesitzer und Bauunternehmer erwachsenden illoyalen Konkurrenz für höchst bedenklich.

Gegen die Übernahme einer Garantie für eine bestimmte, wenn auch niedrig bemessene Rente der in den Anteilscheinen der Bauvereinigungen angelegten Summen könnte die Befürchtung geltend gemacht werden, daß eine derartige Verbindlichkeit eine sorglose Geschäftsgebarung der Vereinigung unterstützen, einen guten Erfolg des Unternehmens daher schon im voraus in Frage stellen würde. Sie wird deshalb nur in Betracht kommen können,

wenn der bürgenden Gemeinde ein mitbestimmender Einfluß auf die Führung der Geschäfte eingeräumt ist.

7. Auch die letzte Art der kommunalen Vergünstigungen gemeinnütziger Bauthätigkeit, nämlich die Gewährung steuerlicher und dergleichen Erleichterungen ist oben bereits in erschöpfender Weise behandelt worden. Eine wohlwollende Fürsorge der Gemeinde in höherem Maße hätte sich in dem völligen Verzicht auf die eigentlichen Gemeindesteuern, nötigenfalls auf dem Wege des schenkungsweisen Nachlasses der alljährlichen Schuldigkeit, sowie in der jedenfalls nicht über den Selbstkostenpreis hinausgehenden Bemessung des Entgelts für privatwirtschaftliche Leistungen (Wasser-, Gaslieferung, Abfuhr des Grubeninhalts und der Haushaltungsabfälle und dergl.) zu äußern. Auch dafür wären in erster Linie die unter 5 am Schlusse erwähnten außerordentlichen Einnahmen heranzuziehen, während beim Nichtvorhandensein von solchen der Ausfall aus allgemeinen Gemeindemitteln zu decken ist.

Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Thätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage.

Von

Oberbürgermeister Dr. **Adickes**, Frankfurt a. M.

Die unter II a, b und c erörterten Maßnahmen zur Herstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen werden voraussichtlich immer nur einen kleinen Teil des Bedarfes an kleinen Wohnungen decken können, wenn auch durch das Zusammenwirken der gemeinnützigen Bauthätigkeit und der Thätigkeit der Arbeitgeber und der Baugenossenschaften ein Bedeutendes zur Linderung des bestehenden Wohnungsmangels beigetragen werden kann. Es bleibt daher unerläßlich, daß auch die private Bauthätigkeit sich am Bau kleiner Wohnungen in ausgiebigem Umfange beteiligt. Dies ergiebt sich ohne weiteres für die Großstädte, in welchen infolge des außerordentlich großen und raschen Anwachsens der Bevölkerung die Befriedigung des Wohnbedürfnisses durch die bisher erörterte Bauthätigkeit der Arbeitgeber, der Baugenossenschaften und der gemeinnützigen Gesellschaften offensichtlich unzureichend ist, wird aber, wenngleich in geringerem Umfange, auch für die mittleren und kleineren Orte zutreffen. Die gemeinnützige Bauthätigkeit, welche darauf beruht, daß das zur Verfügung gestellte Kapital sich mit einem geringeren als dem der wirtschaftlichen Lage entsprechenden Zinsfuße verzinst, wird infolge eben dieses Umstandes trotz aller Bemühungen, öffentliche Gelder flüssig zu machen, immer nur einen verhältnismäßig geringen Umfang erreichen können. Ebenso ist nur ein Teil der Arbeitgeber wirtschaftlich und aus mancherlei anderen Gründen in der Lage, das Wohnungsbedürfnis seiner Arbeiter durch eigenen Wohnungsbau zu befriedigen. Die Begründung und Geschäftsführung von Baugenossenschaften hängt aber von so mancherlei Umständen ab, ist insbesondere durch das Vorhandensein geeigneter organisatorischer Kräfte und eine Bethätigung des Interesses der Nächstbeteiligten so sehr bedingt, daß auch dieser Bauthätigkeit, wenigstens bei der zur Zeit in Deutschland noch herrschenden Stellungnahme der zunächst interessierten Arbeiterwelt oder doch der meisten ihrer Führer, verhältnismäßig enge Schranken gezogen sind. Was insbesondere die Förderung der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften durch Subventionen des Staats und der Gemeinden

anlangt, so ist hierbei mit äußerster Vorsicht vorzugehen. Eine künstliche Herstellung von Wohnungen unter dem wirklichen Marktpreise bedeutet, wenn sie durch öffentliche Subventionen herbeigeführt wird, am letzten Ende nichts anderes, als daß ein Teil der Steuerzahler durch die anderen in Bezug auf den Bau ihrer Wohnungen eine Unterstützung erhält, und eine solche Unterstützung, welche aus dem Rahmen der im allgemeinen für das wirtschaftliche Leben geltenden Grundsätze heraustritt, bringt notwendigerweise mancherlei Gefahren mit sich. Sie greift zunächst, indem sie den Unterhaltsbedarf durch künstliche Mittel verbilligt, in die zwischen Arbeitgebern und Arbeitern hin und her schwankenden Bewegungen in betreff der Höhe des Arbeitslohnes ein, und würde, wenn allgemein durchgeführt, ebenso wie seinerzeit die Armenunterstützung in England zu einer künstlichen Herabdrückung des Arbeitslohnes führen müssen. Ebenso greift eine künstliche Verbilligung der Wohnungen in die Vorgänge des wirtschaftlichen Lebens in Bezug auf die Aufsuchung und Verteilung der Arbeitsstätten ein. Wenn dem Arbeiter durch das Freizügigkeitsgesetz die rechtliche Möglichkeit einer beliebigen Wahl seines Arbeits- und Aufenthaltsortes gegeben ist, so ist dabei doch immer vorausgesetzt, daß die natürlichen Bedingungen des Aufenthalts nicht künstlich geändert werden, und es würde eine künstliche Beförderung des Stromes der Arbeiterbevölkerung nach gewissen Plätzen bedeuten, wenn dort künstlich Wohnungen unter dem gewöhnlichen Marktpreise zur Verfügung gestellt würden.

Durch diese Bemerkungen soll natürlich nicht gesagt werden, daß nicht unter Umständen eine Subventionierung des Baues kleiner Wohnungen aus öffentlichen Mitteln gerechtfertigt sein kann, vielmehr wird von vornherein zuzugeben sein, daß gegenwärtig an manchen Orten wohl Veranlassung zu solchen Subventionen vorhanden sein mag, z. B. da, wo ein bedenklicher Mangel an Wohnungen für die ansässige Bevölkerung besteht, wo infolge der Durchführung der Wohnungsinspektion Wohnungen unbenutzbar werden und ein rascher Ersatz derselben notwendig ist; ferner wo durch Arbeiten und Unternehmungen der Gemeinde, wie bei Straßendurchbrüchen im Innern der alten Stadtteile, Arbeiterwohnungen beseitigt werden, endlich wo ein erhebliches Interesse daran besteht, daß in der Nähe großer Verkehrsanlagen auf teuerem Baugrunde Arbeiterwohnungen geschaffen werden.

Allein soweit man auch in der Anerkennung derartiger besonderer Umstände gehen mag, so wird doch immer daran festgehalten werden müssen, daß eine Herstellung von Wohnungen mit Hilfe öffentlicher Subventionen Ausnahmen sind, welche nicht zur Regel werden dürfen.

Dabei soll zur Vermeidung von Mißverständnissen noch ausdrücklich

darauf hingewiesen werden, daß eine Erbauung kleiner Wohnungen durch die öffentlichen Verbände für ihre Angestellten und Arbeiter, oder die Subventionierung von Unternehmungen zur Herstellung solcher Wohnungen nicht als Subvention in dem vorher angedeuteten Sinne aufgefaßt werden können. Die öffentlichen Verbände handeln insoweit lediglich als Arbeitgeber, welche es in ihrem Interesse liegend ansehen, daß ihren Beamten und Arbeitern behufs Verbesserung ihrer Lebenshaltung und Erhöhung ihrer Dienstfreudigkeit, auch zur Verminderung des Ansturmes auf Erhöhung des Geldlohnes billige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. —

Zu den bislang erörterten Gründen, welche einer ausgedehnten Thätigkeit der nicht auf streng wirtschaftlichen Grundlagen beruhenden Bauthätigkeit entgegenstehen, tritt nun noch die Opposition einflußreicher Kreise, insbesondere der Hausbesitzer oder Bauunternehmer, hinzu, welche behaupten, daß die private Bauthätigkeit dadurch gelähmt und unterbunden und damit der Bedarf an Wohnungen künstlich vermehrt werde, sodaß schließlich die subventionierte Bauthätigkeit zwar einer Reihe von Arbeitern, nämlich den in den Häusern dieser Gesellschaften untergebrachten Personen billige Wohnungen gewähre, im übrigen aber den Preis der Wohnungen eher steigere als herabdrücke.

Es kann ganz dahingestellt bleiben, inwieweit diese Behauptungen zutreffen; auch würde eine wirklich zutreffende Feststellung immer nur für einen bestimmten Ort und für bestimmte Verhältnisse möglich sein. Allein soviel ist unbestreitbar, daß jede subventionierte Bauthätigkeit nach diesen Richtungen hin gewissen Anfechtungen unterliegen muß, und daß die Frage, ob diese Anfechtungen im einzelnen Falle begründet sind oder nicht, besonders sorgfältiger Prüfung bedarf.

Hiernach ist die *richtige principielle Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Thätigkeit* im Wohnungsbau unschwer zu bewirken. *Da die private*, d. h. *die auf streng wirtschaftlicher Grundlage arbeitende Bauthätigkeit unentbehrlich* ist, um die für den Bau kleiner Wohnungen erforderlichen großen Kapitalien heranzuziehen und die Wohnungen selbst so billig als zulässig herzustellen, so muß für die Thätigkeit der öffentlichen Verbände zunächst der Gesichtspunkt maßgebend sein, daß Maßregeln, welche die private Bauthätigkeit hemmen und stören können, nur insoweit getroffen werden, als sie im einzelnen Falle durch das öffentliche Interesse zur Behebung oder Verhinderung schwerwiegender Übelstände geboten sind; im übrigen aber muß für *die Thätigkeit von Staat und Gemeinde* der Gedanke bestimmend sein, daß sie unter *Bekämpfung der ungesunden und verteuernden*

Grund- und Boden-, Bau- und Häuserspekulation die Grundlagen schaffe, auf denen die gesunde private Bauthätigkeit sich in ausgiebiger Weise entwickeln kann.

Fragen wir nach den Gründen, welche dafür maßgebend sind, daß die private Bauthätigkeit zur Zeit, wie von den verschiedensten Seiten ausgeführt wird, das Bedürfnis nach kleinen Wohnungen nur in ungenügendem Maße befriedigt, so sind unter diesen zunächst eine Reihe vorübergehender Umstände zu nennen, welche mit dem augenblicklichen günstigen Stande unserer wirtschaftlichen Verhältnisse zusammenhängen. Wenn in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwunges die Löhne hoch, die Preise der Baumaterialien zum Teil sehr erheblich gestiegen sind, der Zinsfuß der Baukapitalien gleichfalls ein sehr hoher ist, wenn ferner die gerade im Baugewerbe sich häufenden Arbeitsstörungen durch Streiks und Arbeiteraussperrungen den Gewerbebetrieb sehr erschweren, so kann es nicht Wunder nehmen, daß viele Bauunternehmer Bedenken tragen, Bauten zu teueren Preisen aufzuführen, während sie fürchten müssen, daß bei dem vielleicht bald eintretenden wirtschaftlichen Niedergang, welcher zahlreiche Arbeiter wieder, wie in den Jahren nach 1873, aus den Städten hinaustreibt, die Gefahr besteht, eine ausreichende Verzinsung der in den Bau gesteckten Gelder infolge zurückgehender Mieten nicht erzielen zu können.

Zu diesen vorübergehenden Ursachen, welche mehr oder minder den Bau aller Wohnungen beeinflussen, treten nun in Bezug auf kleine Wohnungen noch eine Reihe anderer Umstände hinzu, welche den Bau dieser kleinen Wohnungen dauernd ungünstig beeinflussen. Der hauptsächlichste unter diesen ist die Abneigung vieler Unternehmer, sich mit der Verwaltung von Arbeiterhäusern zu befassen, welche nach der Lage der Verhältnisse vielfach gesteigerte Schwierigkeiten in der Unterhaltung der Räume und namentlich in der Einziehung der Mieten mit sich bringt, und zwar wächst diese Abneigung naturgemäß in besonders starkem Maße überall da, wo die Mietskaserne den gewöhnlichen Typus des Arbeiterhauses bildet. Die Verwaltung einer solchen Mietskaserne ist in der That für einen Privaten ein so schwieriges, ohne eine gewisse Hartherzigkeit kaum auszuübendes Geschäft, daß der Kreis der Personen, welcher zu dieser Thätigkeit bereit ist, kein sehr großer sein und sich meistens aus Persönlichkeiten zusammensetzen wird, welche in der Art ihrer Verwaltung und in der Wahl ihrer Verwaltungsmittel unbedenklich sind. Für diesen beschränkten Kreis von Personen ist der Besitz von Mietskasernen dann freilich ein recht gewinnbringender, und namentlich bei aufsteigenden Zeiten bildet die Möglichkeit, die Mieten zu steigern und dann das Haus zu einem der gesteigerten Rente entsprechend

erhöhten Kaufpreise zu verkaufen, eine recht verlockende Gelegenheit schnellen Gewinnes.

Es ist einleuchtend, daß das Verhalten der öffentlichen Behörden bei diesen verschiedenen Gründen der verringerten Privatbauthätigkeit auf dem Gebiete der kleinen Wohnungen ein sehr verschiedenes sein muß. Wenn bei zeitweiligem Versagen der Bauthätigkeit in den oben geschilderten Zeiten einer Verteuerung des Bauens ein Eingreifen mit öffentlichen Geldmitteln angezeigt sein mag, so wird es dem letztgenannten Umstande gegenüber vor allem darauf ankommen, daß durch eine umfassende planmäßige Thätigkeit der zuständigen öffentlichen Gewalten das System der Mietskaserne bekämpft und durch die Ermöglichung einer weiträumigeren Bebauung es einer größeren Zahl von Menschen ermöglicht wird, in den Besitz kleinerer Häuser zu gelangen, welche in Bezug auf den Erwerb und die Verwaltung nicht solche Schwierigkeiten wie die Mietskasernen machen, und daher auch von weiteren Kreisen unbedenklich und gern erworben werden.

Die Übelstände des Mietskasernensystems und die Vorzüge einer weiträumigeren Bebauung sind in den Verhandlungen des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, in der von einer Kommission des Verbandes „Arbeiterwohl" herausgegebenen Schrift von Brandts über Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage (1897), in der Schrift von Eberstadt (Städtische Bodenfragen 1894) und neuerdings wiederum von mir in dem Artikel „Stadterweiterungen" der 2. Auflage des Handwörterbuches der Staatswissenschaften von Conrad, Elster, Lexis und Loening so oft hervorgehoben worden, daß hier wenige zusammenfassende Worte genügen.

1. Die Zusammendrängung von Menschenmassen in Mietskasernen bringt auch bei sorgfältigster Bauart gesundheitliche Gefahren und sittliche Übelstände mit sich (Gelegenheit zu Streit der Hausgenossen, Tyrannei der Hausbesitzer, Gefährdung des Familienlebens u. a. m.);

2. die Mietskaserne beschränkt die Zahl der Hauseigentümer auf das kleinste Maß und befördert die Loslösung der Menschen von eigner Behausung;

3. die Mietskaserne bildet regelmäßig nur einen Spekulationsbesitz, sie reizt zu Mietsteigerungen, befördert die Umzüge und trägt die Hauptschuld an den das Baugewerbe zerstörenden Übelständen (Bauwucher, unsolide Spekulation und ungesunde hypothekarische Beleihung).

Der Kampf der öffentlichen Gewalten gegen die Übelstände im Baugewerbe und gegen die die Wohnungen verteuernde Spekulation ist daher zugleich ein Kampf gegen die Mietskaserne.

Das System der zu diesem Zwecke notwendigen und namentlich von der Gemeinde zu treffenden Maßregeln ist in den vorstehenden Ausführungen schon mehrfach berührt, es wird aber notwendig sein, es hier noch einmal im Zusammenhang darzulegen.

Die Herstellung kleinerer Häuser für 1 bis 3 Familien, wie sie in England und Belgien auch für die große Menge der Arbeiter üblich sind, ist naturgemäß nur da möglich, wo die Preise des Grund und Bodens entsprechend niedrige sind. Dies Wohnsystem ist daher überall ausgeschlossen, wo der Bodenpreis bereits eine solche Höhe erlangt hat, daß die Verzinsung des für ein Haus erforderlichen Platzes nur durch eine größere Anzahl von Familien aufgebracht werden kann. Leider wird man anerkennen müssen, daß dies Verhältnis in einem großen Teile der Gemarkungen unserer großen Städte vorliegt, und daß sonach hier die Bekämpfung der Mietskaserne große, in weitem Umfange unüberwindliche Schwierigkeiten bietet.

Andererseits ist aber auch Thatsache, daß die Preissteigerung des Grund und Bodens in den äußeren Bezirken der größeren Städte in den letzten Jahrzehnten, und insbesondere wiederum in den letzten Jahren, einen solchen Umfang erreicht hat, daß auf großen Gebietsteilen der Bau kleiner Wohnungen, welcher dort vor einer Reihe von Jahren noch möglich war, heute schon ausgeschlossen erscheint. Es vollzieht sich also vor aller Augen eine fortwährende Verschlechterung der Möglichkeiten einer guten Bebauung und eine fortgesetzte Ausdehnung des Gebiets der Mietskasernen. Die öffentlichen Gewalten haben daher die Verpflichtung, eingehende Prüfung derjenigen Maßnahmen vorzunehmen, welche getroffen werden können, um diesen unheilvollen Vorgängen Einhalt zu thun. Wohl mag diese Preissteigerung durch die natürlichen, mit dem Wachstum der großen Städte zusammenhängenden Erscheinungen und durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage bedingt sein, aber vielfache Untersuchungen, insbesondere des letzten Jahrzehnts, sind doch von verschiedenen Ausgangspunkten aus zu der Überzeugung gekommen, daß diese rasche Steigerung der Bodenpreise vielfach durch Bestimmungen des öffentlichen Rechtes bedingt oder befördert wird, welche sehr wohl abgeändert werden können. Ich fasse daher diese Maßnahmen zunächst noch einmal kurz zusammen.

1. Von großer Bedeutung sind zunächst die baupolizeilichen Bestimmungen, insofern sie das Maß bestimmen, bis zu welchem ein Grundstück bebaut werden darf. Da der Preis des Grundstückes offenbar durch die bauliche Ausnutzbarkeit und die Zahl der auf demselben herzu-

stellenden Wohnungen bedingt ist, so ist es klar, daß Baubeschränkungen die Steigerung der Bodenpreise in gewissem Umfange wirksam hindern können.

2. Von großer Bedeutung sind ferner alle Maßnahmen der Gemeinde, welche auf die Vermehrung der am Markt befindlichen Grundstücke und auf das Angebot derselben einwirken können. Hierzu gehört vor allem die rechtzeitige Durchführung geeigneter, auch die Bedürfnisse des Baues kleiner Wohnungen berücksichtigender Fluchtlinienpläne, welche freilich gegen den zersplitterten Grundbesitz solange unüberwindbaren Schwierigkeiten begegnen wird, als ein gesetzlicher Zwang zur Umlegung noch nicht gewährt ist[1]. Die Herstellung von Vorortbahnen und die Eingemeindung benachbarter Ortschaften wird dem gleichen Zwecke in erheblichem Umfange dienen können, insofern dadurch die Möglichkeit gegeben wird, erweiterte Gebiete der Besiedelung durch Arbeiter, gegen welche selbständige Vorortgemeinden sich mit Rücksicht auf vermehrte Schul- und Gemeindesteuern sträuben, zu erschließen. Freilich sind alle diese Maßnahmen nicht ganz frei von preissteigernden Tendenzen. Eine neue Vorortbahn pflegt den Preis des in ihrer Nähe gelegenen Geländes an sich zu steigern, ebenso droht bei einer Schaffung von Grundstücken immer die Gefahr, daß die Spekulation sich ihrer bemächtigt, und die Vereinigung von Vorortgemeinden mit einer größeren Stadt hat schon oft die Wirkung gehabt, daß eine gesteigerte Nachfrage nach Grundstücken in den eingemeindeten Orten die Preise derselben gesteigert hat. Es ist also unumgänglich nötig, diese preissteigernden Tendenzen durch andere Maßnahmen zu bekämpfen. Unter diesen steht obenan

3. eine rationelle Besteuerung des unbebauten Geländes.

Die Bedeutung dieses Punktes ist um so wichtiger, als er auch in neuester Zeit noch erstaunlich oft übersehen zu werden pflegt. So vermissen wir ihn insbesondere in der neuerdings vom Verein Reichs-Wohnungsgesetz veröffentlichten Zusammenstellung der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu erhebenden Forderungen. Ich selbst habe mich schon mehrfach, so 1894 in den Studien über die Weiterentwicklung des Gemeindesteuerwesens, sodann in einem in der deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesund-

[1] Für Preußen ist der Zusammenhang der Umlegung mit der Wohnungsfrage, insbesondere für Frankfurt a. M., anerkannt in der Thronrede vom 8. Jan. 1901, in welcher zugleich ein Gesetzentwurf in Aussicht gestellt ist. — Dieser Entwurf ist inzwischen beim Herrenhause eingegangen und mit unwesentlichen Änderungen angenommen, im Hause der Abgeordneten aber wegen Schlusses des Landtages nicht zur Verhandlung gekommen.

heitspflege 1901 abgedruckten Vortrage und neuerdings in dem schon genannten Artikel „Stadterweiterungen“ über die Bedeutung dieses Punktes verbreitet, und da namentlich die letztgenannten Ausführungen allgemein zugänglich sind, muß ich mich hier, um mich nicht selbst abzuschreiben, auf wenige Bemerkungen beschränken.

Die Möglichkeit einer von ganz neuen Gesichtspunkten ausgehenden, die besonderen Verhältnisse des in den städtischen Feldmarken gelegenen Grundbesitzes berücksichtigenden Lösung der Steuerfragen ist dadurch gegeben, daß durch das Preußische Kommunalabgabengesetz die Grundbesitzbesteuerung den Gemeinden überwiesen worden ist. Die weitreichenden Konsequenzen dieser Kommunalisierung der Grundbesteuerung fangen freilich erst langsam an, sich der Betrachtung aufzudrängen, und wie die Erfahrung z. B. in Frankfurt gezeigt hat, werden die maßgebenden Gemeindevertretungen erst dann geneigt sein, den Dingen ernstlich näherzutreten, wenn die Wichtigkeit einer rationellen Besteuerung auf diesem Gebiete wieder und wieder erörtert ist, und die öffentliche Meinung angefangen hat, bestimmte Forderungen zu stellen. Eine solche Besteuerung wird die bisherige schematische Gleichmäßigkeit verlassen und sich den individuellen Vorgängen besser anpassen müssen, insbesondere wird der „unverdiente Wertzuwachs“ zu fassen sein und darauf Bedacht genommen werden müssen, daß die spekulativen Besitzänderungen und Erwerbungen anders getroffen werden, als der Kauf eines Grundstückes zur eigenen Bebauung und Bewirtschaftung. Was die Art der Besteuerung anlangt, so handelt es sich sowohl um direkte Besteuerung des Grund und Bodens, und zwar auf der Grundlage des Wertes der Grundstücke, als um eine indirekte Besteuerung in der Form einer Besitzwechselabgabe. Es ist mir nicht zweifelhaft, daß die gegen diese Besteuerung vielseitig erhobenen Bedenken — Verteuerung der Baustellen und infolgedessen der Wohnungen — durch eine rationelle Gestaltung der Besteuerung überwunden werden können, denn die zur Zeit in größtem Umfange eintretende Verteuerung des Grund und Bodens durch eine maßlose Spekulation ist so gewaltig, daß ihre Zurückdrängung durch eine gerade diese ungesunde Spekulation treffende Besteuerung in weit höherem Umfange zur Verbilligung des Grund und Bodens führen muß, als eine Verteuerung durch die aufgelegten Steuern eintreten kann. Daß eine in geeigneter Weise progressiv gestaltete Steuer vom Wert der Grundstücke darauf hinwirken muß, die Grundstücke, die bisher dem Markt ferngehalten wurden, wieder in den Verkehr zu bringen, ist allgemein anerkannt. Ebenso aber wird, insbesondere auch nach den in Belgien gemachten Erfahrungen, nicht wohl bestritten werden können, daß hohe, auf dem spekulativen Besitzwechsel ruhende Lasten

der Landspekulation wirksam entgegentreten. Es ist hier indessen nicht der Ort, ein Programm für die Ausgestaltung der direkten und indirekten Grundbesteuerung seitens der Gemeinden zu entwickeln, ich muß mich hier auf diese Anregung und auf den Wunsch beschränken, daß die Wissenschaft mehr als bisher diese Fragen in den Kreis ihrer Erörterungen ziehen möge.

4. Unter den gegen die Landspekulation empfohlenen Mitteln, und zwar nicht erst in neuerer Zeit, befindet sich die Forderung thunlichster Erweiterung des kommunalen Grundbesitzes, und es ist ohne weiteres klar, daß der Landerwerb durch die Gemeinden ein Mittel ist, dieses Land der Spekulation zu entziehen. Allein es ist dabei einmal zu erwägen, daß der Landerwerb von seiten der Gemeinden, namentlich in Gegenden mit zersplittertem Grundbesitz, an sich eine schwierige Sache ist, da die Vielköpfigkeit der Gemeindeverwaltung die meistens schnell zu fassenden Entschlüsse außerordentlich erschwert. Auch liegt zweifellos die Gefahr vor, daß bei unvorsichtigem Vorgehen starke Landankäufe der Gemeinden Preissteigerungen hervorrufen. Man wird also kaum hoffen können, daß diese kommunalen Landankäufe in so großem Umfange sich vollziehen werden, daß die Gemeinden dadurch wirklich die Bodenspekulation beseitigen könnten. Allein wenn dies auch durch Ankäufe in größerem Umfange gelingen sollte, so ist damit noch keineswegs gesagt, daß dadurch thatsächlich die Spekulation beseitigt wird, denn wenn die Gemeindeverwaltungen, wie bisher noch vielfach geschieht, sich darauf beschränken, das erworbene Land einfach wie jeder Privatmann wieder zu veräußern, so mögen dadurch zwar mehr oder minder erhebliche Gewinne für die Gemeindeverwaltungen erzielt werden, die Land- und Häuserspekulation aber wird sich der auf diese Weise an den Markt gebrachten Grundstücke alsbald wieder ebenso bemächtigen, als ob sie von Privaten an den Markt gebracht wären. Es ist demnach klar, daß die Vermehrung des städtischen Grundbesitzes an sich für die hier vorliegenden Fragen von geringer Bedeutung ist, daß vielmehr alles darauf ankommt, wie die Verwaltung und Verwertung des städtischen Grundbesitzes organisiert ist. Gerade hier aber sind sehr erhebliche Schwierigkeiten vorhanden. Die naheliegende Auferlegung von Bau- und Verkaufsbeschränkungen führt naturgemäß eine erhebliche Wertverminderung mit sich und ist überdies keineswegs geeignet, Kauflustige heranzuziehen. Ebenso ist die viel empfohlene Abgabe städtischen Besitzes auf dem Wege des Erbbaurechts an sich noch keineswegs ein Mittel, um Baulustige heranzuziehen und den Wohnungsbau in größerem Maße zu fördern, denn alle diejenigen Bauunternehmer, welche mit spekulativen Nebenabsichten den Hausbau betreiben — und das dürfte in den größeren Städten weitaus die Mehrzahl

sein —, werden von vornherein kaum Neigung haben, ihr Gewerbe künftighin auf ganz anderen, den leichten Gewinn ausschließenden Grundlagen zu betreiben. Die Gemeinden werden demnach, wenn sie der Spekulation wirksam entgegentreten wollen, zugleich noch andere Mittel, insbesondere durch Bereitstellung von Baugeldern, anwenden müssen, um das System des Erbbaurechts oder des Verkaufs mit beschränkenden Bedingungen anziehender zu gestalten. Und so hängt mit der Frage einer rationellen Verwertung des Gemeindegrundbesitzes unzertrennlich die Frage der Kreditbeschaffung zusammen.

5. Die Kreditbeschaffung für den Hausbau ist neuerdings insbesondere im Hinblick auf die gemeinnützigen Gesellschaften und die Baugenossenschaften von den verschiedensten Seiten erörtert, sowie mehr und mehr als der fundamentale Punkt für die Herbeiführung gesunder Zustände im Baugewerbe anerkannt worden. Es ist bekannt, wie die jetzige Organisation der Geldbeschaffung, namentlich der zweiten und letzten Hypotheken, durchaus im argen liegen, wie der Bodenwucher, die Schädigung der Bauhandwerker, das Hineindringen unsolider Existenzen in den Stand der Bauunternehmer auf das engste hiermit zusammenhängt. Die aus einer völlig ungenügenden Regelung des Taxwesens entspringenden Mängel des Hypothekenverkehrs sind neuerdings wieder lebendig in die Augen gesprungen, und es wird eine der wichtigsten Aufgaben sein, eingehend zu prüfen, ob und in welcher Weise die öffentlichen Gewalten in der Lage sind, hier auf dem Wege der Gesetzgebung helfend einzugreifen. Einstweilen werden die Gemeinden zu erwägen haben, daß derjenige, welcher den Kredit giebt, damit auch das Baugeschäft in der Hand hat, und sie werden ferner an dem Beispiel der Privaten lernen müssen, daß eine schnelle Bebauung von Grundstücken nur herbeigeführt werden kann, wenn den Baulustigen gleichzeitig in umfassendem Umfange Baugelder zur Verfügung gestellt werden. Aus diesen Erwägungen heraus ist der Gedanke einer kommunalen Baukasse zur Gewährung der letzten Hälfte der Baugelder entstanden, auf welche weiter unten noch zurückzukommen sein wird. —

Die eben genannten fünf Punkte[1] sind meines Erachtens die Haupt-

[1] Ausführliche Darstellungen der hier skizzierten Anschauungen sind von mir gegeben in einem Vortrag „über die Förderung des Arbeiterwohnungswesens" am 23. April 1900 in der ersten Versammlung des hiesigen Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens, ferner in der deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege 1901 (Vortrag auf der Versammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege zu Trier am 14. September 1900 über „die kleinen Wohnungen in Städten, ihre Beschaffung und Verbesserung") und in dem Artikel „Städteerweiterungen" im Handbuch der Staatswissenschaften von Conrad, Elster, Lexis und Loening. 2. Aufl. 1901.

gebiete, auf welchen die öffentlichen Gewalten die ungesunde Spekulation zu bekämpfen und die Grundlagen gesunder Bauthätigkeit zu legen haben. Diese grundsätzlichen Gesichtspunkte sind immer wieder um so stärker zu betonen, je größer die Neigung ist, die augenblicklich vorhandenen Übelstände mit scheinbar schnell wirkenden, auf die Dauer aber wirkungslosen Mitteln zu bekämpfen und statt den Sitz des Übels zu bekämpfen, nur auf die Symptome hin loszukurieren. Die Geschichte des Wohnungswesens in den letzten 30 Jahren lehrt eindringlich genug, daß man nur dadurch vorwärtskommen kann, daß man sich endlich entschließt, weit planmäßiger, weit eingreifender und weit energischer die den öffentlichen Gewalten zustehenden Mittel anzuwenden, um dauernd gesundere Grundlagen für das Baugewerbe und den Wohnungsbau zu schaffen.

Natürlich wird man dabei mit großer Vorsicht und unter sorgsamer Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Gesetze vorgehen müssen. Wer sich der Mühe unterzieht, Mietswohnungen herzustellen und zu verwalten, und wer dabei alle die Risiken läuft, welche das Leerstehen von Wohnungen und der Ausfall von Mieten, die Steigerung des Zinsfußes und anderes mehr mit sich bringt, der wird selbstverständlicherweise ein Äquivalent hierfür verlangen können, und es ist nicht mehr als billig, daß der Mieter dafür zu zahlen hat, daß der Vermieter ihm alle diese Mühen und Gefahren abnimmt. Dieser Gesichtspunkte wird insbesondere auch die städtische Verwaltung eingedenk bleiben müssen, wenn sie in wirksamer Weise das ihr gehörige Gelände durch Baulustige der Verbesserung des Wohnungswesens dienstbar machen will. Die hierbei besonders in Betracht kommenden Gesichtspunkte glaube ich am besten ins Auge führen zu können, wenn ich in Anlage I eine von mir verfaßte Denkschrift, welche in dem Verwaltungsbericht des Magistrats der Stadt Frankfurt für 1899 mitgeteilt ist, hier nochmals zum Abdruck bringe. Inwieweit das in dieser Denkschrift empfohlene Vorgehen wirklich Früchte zeitigen wird, läßt sich zur Zeit noch nicht übersehen, voraussichtlich wird erst die Erfahrung lehren können, wo die eigentlichen Schwierigkeiten liegen und auf welchen Wegen sie wirksam behoben werden können. Außerordentlich erwünscht wäre es vor allem, wenn ähnliche Versuche in einer Reihe von Städten unternommen werden würden, um so durch ein Zusammenarbeiten vieler der Lösung der Fragen möglichst näher zu kommen. Natürlich ist der in dieser Denkschrift empfohlene Weg, die private Bauthätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage zu fördern, keineswegs der einzige (vgl. Anm. der folgenden Seite).

Was insbesondere die Frage anlangt, inwieweit die Übelstände

des Mietskasernensystems in den Stadtgegenden, wo es nun einmal infolge der gestiegenen Bodenwerte nicht mehr zu verdrängen ist, beseitigt oder doch thunlichst zurückgedrängt werden könnten, so leuchtet nach dem Ausgeführten ohne weiteres ein, daß viele Gefahren und Übelstände dieses Systems schon dadurch beseitigt werden könnten, daß an die Stelle eines spekulativen, auf Mietsteigerung und gewinnbringenden Verkauf bedachten Eigentümers große Gesellschaften und Vereinigungen, welche keine Verkaufszwecke im Sinne haben, treten.

Die Baugenossenschaften haben hier offenbar eine sehr bedeutsame Aufgabe, und weit Größeres wäre auf diesem Gebiete längst erreicht, wenn nicht die Nächstbeteiligten, die Arbeiter, Jahrzehnte lang von ihren Führern dahin belehrt wären, daß in der jetzigen kapitalistischen Ordnung der Dinge auch auf diesem Gebiete nichts erreicht werden könnte, daß vielmehr der Kampf um die Eroberung der politischen Herrschaft zunächst siegreich durchgeführt werden müßte. Erfreulicherweise mehren sich ja auch hier die Anzeichen des Heraufkommens gesunderer Anschauungen.

Außer den Baugenossenschaften werden aber auch andere auf dem Boden streng wirtschaftlicher Grundlegung stehende kapitalistische Gesellschaften (Aktiengesellschaften) hier eingreifen können. Und die Gemeindeverwaltungen werden durch ihre Beteiligung voraussichtlich manches fördern können, wobei immer daran festzuhalten sein wird, daß alles, was die Gemeinden an finanzieller Beihilfe gewähren, nur gegen entsprechende Äquivalente gewährt wird, z. B. Zinsgarantien auf der einen Seite und allmähliche Amortisation der Aktien zu Gunsten der Stadt auf der anderen Seite. Die Geschichte der Eisenbahn-Aktiengesellschaften mit staatlichen Garantien und Subventionen wird hierfür mancherlei Analogie bieten[1].

---

[1] Seit Niederschrift dieser Zeilen ist ein bemerkenswerter Vertrag in betreff Herstellung von 762 Wohnungen von 1, 2 und 3 Zimmern im Laufe der nächsten 3 Jahre zwischen der Stadt Frankfurt a. M. und der Internationalen Baugesellschaft auf folgender streng wirtschaftlichen Grundlage zu stande gekommen. Es wird eine Aktiengesellschaft gegründet mit einem Kapital von 900000 Mk., von denen die Internationale 800000 Mk., die Stadt 100000 Mk. nimmt. Dazu werden 3400000 Mk. Obligationen ausgegeben, für welche die Stadt in Bezug auf Kapital und Zinsen die Garantie übernimmt. Als Entgelt für die hierdurch gewährten Vorteile erhält die Stadt einen Gewinnanteil, welcher zum allmählichen Erwerb der Aktien durch die Stadt benutzt werden muß. Außerdem dürfen die Mieten — abgesehen von besonderen Umständen, wie Erhöhung der Steuern u. a. m. — nicht ohne Zustimmung des Magistrats erhöht werden. (Vgl. Anlage II.)

Wenn es gelänge, die Aktien solcher Gesellschaften zu marktgängigen Anlagepapieren zu machen, so wäre offenbar die Frage der Geldbeschaffung am sichersten gelöst.

In anderer Weise kann ein Anreiz zum Bauen dadurch geschaffen werden, daß den Eigentümern die Mühen des Vermietens und Eintreibens der Mieten durch eine vermittelnde Instanz abgenommen werden. Vor kurzem ist in Frankfurt (Main) zu diesem Zwecke eine Gesellschaft m. b. H. mit einem Kapital von 30000 Mk. begründet worden, deren Erfahrungen indessen zur Zeit noch zu kurze sind, um daraus sichere Schlüsse ziehen zu können.

Anlage I[1].

Wie können städtische Geldmittel und städtischer Kredit der Förderung des Wohnungswesens in zweckmäßiger Weise dienstbar gemacht werden?

Einleitung.

Der Gedanke der Errichtung einer städtischen Baubank und Baukasse seitens hiesiger Stadt behufs leichterer Beschaffung von Baugeldern für Wohnhäuser, insbesondere der zweiten Hälfte der Baugelder, und zwar in Verbindung mit einer Begründung von Erbbaurecht auf städtischem Grund und Boden, ist in der Versammlung des hiesigen Vereins für Wohnungsreform am 23. April d. Js., über dessen Verhandlungen ein Protokoll anliegt, von mir in die Erörterung hineingeworfen worden. Wenn ich mich jetzt anschicke, diesen Gedanken näher zu erläutern und zu begründen, so schien es mir ratsam und notwendig, den Ausführungen einen weiteren Rahmen zu geben, und die in der Überschrift genannten Fragen im Zusammenhange zu erörtern, wobei ich allerdings die Beschränkung aufrecht erhalte, daß — jedenfalls zunächst — nur die Fälle behandelt werden sollen, in denen städtischer oder stiftischer Grund und Boden im Wege des Erbbaurechtes der Bebauung erschlossen werden soll.

I.

Die bisherigen Geldaufwendungen der Stadt für Förderung des Wohnungswesens und ihre Wirksamkeit.

Die städtische Verwaltung hat — abgesehen von den hier nicht zu erörternden Maßnahmen auf dem Gebiete der Baupolizei, der Bauverwaltung und des Steuerwesens — durch Gewährung von Geldmitteln in die Gestaltung der Wohnungs-

[1] Antrag des Oberbürgermeisters Dr. Adickes vom 7. Juli 1900, angenommen in der Magistratssitzung vom 10. Juli.

produktion in doppelter Weise eingegriffen. Sie hat zunächst, und zwar schon in den Jahren 1887/88 und 1890/91 ihrerseits Wohnhäuser für städtische Beamte und Arbeiter hergestellt, und ist neuerdings im Begriffe, in noch größerem Umfange weitere Wohnhäuser herzustellen. Die bereits fertiggestellten 6 Wohnhäuser an der Siemens- und Willemerstraße enthalten 46 Wohnungen zu je 2 Zimmern und Küche, zum Teil mit, zum Teil ohne Mansarde, sowie 1 Wohnung von 5 Zimmern und Küche; das zu den Wohnhäusern an der Siemensstraße gehörige Hintergebäude enthält 15 Wohnungen zu je 2 Zimmern und Küche, und haben insgesamt mit Grund und Boden Mk. 420250 gekostet. Im Bau begriffen sind zur Zeit an der Burgstraße 1 Haus mit 4 Wohnungen zu je 3 Zimmern und Küche und 1 Haus mit 1 Wohnung von 5 Zimmern und Küche und 6 Wohnungen von je 2 Zimmern und Küche, ferner an der Saalburg-, Petterweil- und Haidestraße 13 Häuser mit 56 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und mit einem veranschlagten Kostenaufwand, einschließlich Grund und Boden, von rund Mk. 513150. In der Vorbereitung, aber bereits von beiden städtischen Behörden beschlossen, sind an der Germaniastraße 15 und an der Emserstraße 8 Häuser mit zusammen 100 teils 2-, teils 3-Zimmer-Wohnungen mit einem voraussichtlichen Kostenaufwande einschließlich Grund und Boden von etwa Mk. 797680. Die Gesamtzahl dieser Wohnungen wird nach Ausführung dieser Pläne mithin 229 betragen und einen Gesamtkostenaufwand von rund Mk. 1731080 erfordert haben. Die Verzinsung der fertiggestellten Häuser beläuft sich für den Grundwert auf 3½% und für die Baukosten im Durchschnitt auf 3¼%, doch könnte letzterer Prozentsatz durch höhere Bemessung der — im Verhältnis zu Privathäusern sehr niedrigen — Mieten jederzeit nicht unerheblich gesteigert werden.

Der zweite Weg ist erst in letzterer Zeit dahin beschritten worden, daß einer gemeinnützigen Baugesellschaft, welche ihr Aktienkapital höchstens mit 3½%, zur Zeit aber nur mit 3% verzinst, Aktien im Betrage von Mk. 200000 gezeichnet sind, wogegen die Aktiengesellschaft die Verpflichtung übernommen hat, 66 städtischen Beamten oder Arbeitern Wohnungen zukommen zu lassen[1].

Es läßt sich nicht verkennen, daß diese bisherige Art der Geldmittel in die Vermehrung der kleinen Wohnungen wirksam eingreift und auch den besonderen Interessen der städtischen Verwaltung dadurch gerecht wird, daß einer größeren Anzahl von Beamten und Arbeitern die Möglichkeit gegeben wird, mit einer ihrem Einkommen entsprechenden Miete sich eine Wohnung zu beschaffen. Dem Drängen auf Gehaltserhöhungen wegen Steigerung der Mietpreise ist damit in gewissem Umfange wirksam vorgebeugt, ich halte es daher auch für durchaus gerechtfertigt, die Zahl der für städtische Beamte und Arbeiter bestimmten Mietwohnungen auf denselben Wegen weiter zu fördern, und dies um so mehr, als neuerdings durch die Übernahme großer Betriebe, insbesondere der Trambahn und des Elektricitätswerkes, die Zahl der städtischen Bediensteten erheblich gestiegen ist und die Stadtverwaltung nicht unterlassen sollte, dem Beispiel anderer großen Arbeitgeber in Bezug auf Herstellung von Wohnungen für ihre Bediensteten zu folgen[2].

---

[1] Inzwischen sind bei einer anderen gemeinnützigen Gesellschaft gleichfalls 200000 Mk. Aktien stadtseitig unter gleicher Bedingung gezeichnet.

[2] Inzwischen sind Pläne für den Bau weiterer städtischer Wohnungen aufgestellt, welche zur Zeit (Juni 1901) der Stadtverordnetenversammlung vorliegen.

Die Einwirkung dieses Vorgehens auf die allgemeine Entwicklung des Wohnungswesens kann jedoch offensichtlich nur eine beschränkte sein, indem dadurch die bislang von den städtischen Beamten und Arbeitern benutzten Wohnungen für andere Mieter frei werden und infolgedessen die Zahl der am Markt befindlichen Mietswohnungen in gewissem Umfange steigt.

Auch in einer anderen Beziehung tritt eine gewisse Wirkung ein, indem nämlich der zur Bebauung der Häuser benutzte städtische Grund und Boden der Bauspekulation entzogen bleibt und dem verteuernden Zwischenhandel in Grundstücken keine Möglichkeit zum Eingreifen gegeben ist; aber darüber hinaus findet auch keine Einwirkung auf die Gesamtentwickelung der Bauthätigkeit statt. Insbesondere werden die allbekannten Übelstände im Bauwesen, welche soliden Bauunternehmern das Bauen, namentlich kleiner Wohnungen, so sehr erschweren, nicht berührt. Diese Übelstände liegen bekanntlich wesentlich darin begründet, daß die Beschaffung der zweiten Hälfte der Baugelder zum großen Teil in den Händen von mehr oder weniger gewissenlosen Geldleuten liegt, welche nicht nur hohe Zinsen für die Baugelder nehmen, sondern auch die Preise der ihnen gehörigen, an ihre Darlehensnehmer zu übertriebenen Preisen verkauften Grundstücke wesentlich in die Höhe treiben. In wie nahem Zusammenhange hiermit die Schwierigkeit der Bauhandwerker steht, ihr Geld zu erhalten, und wie oft ihre Forderungen ausfallen, ist gleichfalls allgemein bekannt.

Indem die Stadt nun selbst Häuser baut oder gemeinnützigen Gesellschaften Geld giebt, um Wohnungen für städtische Beamte und Arbeiter zu schaffen, gerät sie in die unerwünschte Lage, daß sie den Privaten, deren Thätigkeit und lebendige Mitarbeit bei der Herstellung der jeweils erforderlichen Wohnungen durchaus unentbehrlich ist, selbst Konkurrenz macht, während dem ungesunden Grundstücks- und Bauwucher nur geringer Abbruch geschieht.

Andere Städte haben freilich gemeinnützigen Gesellschaften in noch weiterem Umfange, ohne dafür ein Äquivalent in der Gewinnung von Wohnungen für städtische Beamte und Arbeiter zu bekommen, Beihilfen gegeben, und es können ja zweifellos Umstände vorhanden sein, welche ein solches Vorgehen rechtfertigen, ja notwendig machen können. Aber es wird sich kaum bestreiten lassen, daß die immer wiederkehrenden Angriffe der Bauunternehmer und Hauseigentümer gegen diese Subventionierung von gemeinnützigen Baugesellschaften aus öffentlichen Mitteln nicht ganz ohne Grund sein würden, wenn diese Subventionen nicht nur unter besonderen Umständen gegeben, sondern zu einer dauernden Einrichtung gemacht werden sollen. Jedenfalls muß es als völlig ausgeschlossen angesehen werden, daß auf diesem, die Bahnen streng wirtschaftlichen Vorgehens verlassenden Wege größere städtische Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues werden flüssig gemacht werden können. Und es drängt sich daher in der That die Frage auf, ob es nicht möglich ist, städtische Geldmittel auch noch nach anderen Seiten hin und mit bestimmterem Hinblick auf eine *Förderung der gesunden privaten Bauthätigkeit* zu verwenden.

Der am 23. April d. Js. gemachte Vorschlag ist aus solchem Gedankengange erwachsen und wird nunmehr näher zu begründen sein.

II.

Der neue Vorschlag einer städtischen Baukasse und seine Vorteile.

1. Der Inhalt dieses Vorschlages ist oben bereits in den wesentlichen Punkten angegeben. Die Baukasse soll denjenigen, die in Bezug auf städtischen Grund und Boden ein Erbbaurecht erwerben, die Beschaffung der Baugelder dadurch erleichtern, daß sie ihnen — vorausgesetzt, daß die Erbbauberechtigten selbst einen gewissen, klein bemessenen Teil der Baugelder, etwa 1/10, nachweisen — die übrigen 4/10 der zweiten Hälfte des Baugeldes, gegen Begründung einer Hypothek auf dem Erbbaurecht, darleiht, wobei es dahingestellt bleiben mag, ob und in welchen Fällen die Kasse auch die ersten 5/10 ihrerseits darleiht, oder bezüglich derselben auf andere Hypothekgeber, z. B. die städtische Sparkasse, verweist. Vielleicht mag es sich auch empfehlen, daß die Baukasse zunächst der Einfachheit halber das ganze Baugeld giebt und bezüglich der Übernahme der ersten Hälfte der Hypothek ihrerseits Vereinbarungen mit anderen Geldgebern trifft. Es ist angenommen, daß dieses Geldgeschäft durchaus auf wirtschaftlichen Boden gestellt wird, und der Zinsfuß zugleich die erforderliche Risikoprämie für die Baukasse in sich schließt. Die Beschaffung des letzten Zehntels durch den Erbbauberechtigten würde auch dann als gegeben anzusehen sein, wenn derselbe für dieses Zehntel der Baukasse, aus welcher er dasselbe zu leihen wünscht, dafür besondere Sicherheit stellt. Eine solche Sicherheit würde unter geeigneten Umständen, z. B. bei städtischen Beamten und Lehrern auch wohl schon durch Verpfändung einer Lebensversicherungspolice geschaffen werden können. Als Kreditnehmer würde jeder anzusehen sein, welcher ein Erbbaurecht auf städtischem Grund und Boden erwirbt, einerlei, ob er dasselbe demnächst nach Ausführung des Baues wieder zu veräußern oder selbst auszunutzen gedenkt. Ob und welche besonderen Bestimmungen für den Fall des Verkaufs des Erbbaurechts zu verabreden sind, wird Gegenstand besonderer Erörterung sein müssen, wenn die Bedingungen für das Erbbaurecht erörtert und festgestellt werden.

2. Die Vorteile einer solchen öffentlichen Organisation des Baukredits seitens der Stadt als Eigentümerin, die ihr Gelände in Erbbaurecht ausgiebt, liegen auf der Hand; indem der Kredit jedem ordentlichen und zuverlässigen Baulustigen eröffnet wird, — sei dies nun jemand, der für sich selbst ein Haus erwerben möchte, oder eine Baugenossenschaft, oder ein geeigneter Bauhandwerker, — würde offenbar die Möglichkeit des Bauens sowohl als des Hausbesitzes viel weiteren Kreisen erschlossen werden als jetzt, und die hierdurch auf durchaus solider, unter Ausschluß jeder Bodenspekulation geschaffene Konkurrenz muß zweifellos sehr günstige Wirkungen nach sich ziehen. Vor allem scheint mir dadurch auch für eine gesunde Entwicklung des Baugewerbes ein nicht zu unterschätzender Ansporn gegeben. Gewiß wird es immer Unternehmer geben, welche — mit spekulativem Sinn begabt — Land- und Häuserspekulationen mit dem eigentlichen Baugeschäft erfolgreich verbinden; aber für viele würde es meines Erachtens ein großer Gewinn sein, wenn das Baugeschäft von der Bauspekulation getrennt und der durch einfache Ausübung des Baugewerbes erzielte legitime Verdienst zur Grundlage der wirtschaftlichen Existenz gemacht würde.

Die Beschränkung des Kredits auf diejenigen Fälle, in denen ein Erbbaurecht auf städtischem Boden erworben wird, ist schon deshalb nötig, weil

nur dadurch der Baukasse die erforderliche unbedingt sichere Grundlage für ihre Kreditgewährung gegeben wird. Indem nämlich nur das Haus, nicht aber der Grund und Boden mitbeliehen wird, ist die Anfertigung der Taxe von vornherein jeder Fährlichkeit entzogen; denn bekanntlich ist bei Anfertigung derselben für die hypothekarische Beleihung die Schätzung des Bodenwertes immer der bedenkliche Punkt. Da nun dieser hier ganz ausscheidet und nur der Herstellungswert des Baues in Betracht kommt, sind größere Irrtümer bei der Taxe kaum denkbar. Die hiernach notwendige Beschränkung der Thätigkeit der Baukasse auf die genannten Fälle des Erbbaurechts hat aber zugleich die außerordentlich günstige Wirkung, daß die Nachfrage nach Erbbaurecht auf städtischem Boden wirksam erweckt und verbreitet werden kann.

Wiederholte Erörterungen im Schoße der städtischen Behörden haben neuerdings wieder ergeben, daß ein Ausschluß der ungesunden Spekulation und des verteuernden Zwischenhandels, sowie der wucherischen Beleihung nicht wohl möglich ist, wenn das im Besitz der Stadt befindliche Gelände einfach im Wege des Verkaufes aus der Hand gegeben wird. Ebensowenig ist die städtische Verwaltung bei dieser Art des Vorgehens in der Lage, ihrerseits die Verteuerung dadurch zu verhindern, daß sie zu besonders billigen Preisen verkauft, da dies eine ungerechtfertigte Bevorzugung einzelner bedeuten und zudem nicht den späteren Wohnungsinhabern, sondern nur den Weiterverkäufern zu gute kommen würde.

Auch von dieser Seite her empfiehlt es sich also, statt des Verkaufs einmal mit der Abgabe zum Erbbaurecht Versuche zu machen. Da aber diese Rechtsform zur Zeit in weiteren Kreisen noch durchaus unbekannt ist und an sich daher, der bisherigen Gewöhnung entsprechend, kaum größere Neigung zum Erbbaurecht vorhanden sein wird, zumal der freien Spekulation dabei nur ein geringer Spielraum bleibt, so muß es sehr erwünscht sein, daß durch diese Geldbeschaffung vermittelst der Baukasse besondere Vorteile geboten werden, welche voraussichtlich doch nach und nach die Neigung erwecken und verbreiten werden. Allerdings wird dabei nötig sein, die Bedingungen des Erbbaurechts so zu fassen, daß der Bauunternehmer, der an den Wiederverkauf denkt, einen entsprechenden, wenn auch mäßigen Geschäftsgewinn machen kann.

Ein wesentlicher Vorzug dieser Baukasse ist sodann, daß dadurch die Möglichkeit geschaffen wird, auch dem Wohnungsbedürfnis des Mittelstandes zu dienen; und gerade dieses ist von ganz besonderer Bedeutung. Die Gewöhnung an eine bessere, weiträumigere Bebauung kann nur von oben nach unten in der Bevölkerung verbreitet werden. Unser Mittelstand ist zur Zeit, und zwar hier in Frankfurt weit mehr als in vielen anderen Städten, in der üblen Lage, beschränkte Etagenwohnungen für unverhältnismäßig hohe Mietpreise nehmen zu müssen, während er finanziell durchaus in der Lage wäre, ein Ein- oder Zweifamilienhaus weiter draußen auf billigem, aber durch gute Verbindungen mit der Stadt verbundenen Gelände zu besitzen.

3. Allerdings ist nicht zu verkennen, daß mit dem ganzen Unternehmen ein gewisses Risiko der Stadt verbunden ist, und es ist gewiß nicht ausgeschlossen, daß in Zeiten von Krisen einmal längere Jahre hindurch Ausfälle an Hypothekenzinsen entstehen. Allein dieses Risiko ist doch kaum größer als dasjenige, welches

bisher bei Herstellung eigener städtischer Beamten- und Arbeiterhäuser, oder bei Zeichnung von Aktien gemeinnütziger Gesellschaften übernommen worden ist. Überdies *verringert sich das Risiko* in eben dem Maße, in welchem nicht Mietshäuser, sondern *kleine Wohnhäuser von Leuten, die selbst darin wohnen wollen* (Leute des Mittelstandes, Beamte, Lehrer, besser bezahlte Arbeiter) erbaut werden, da die Hypothekenzahlung in diesen Fällen ziemlich sicher gestellt erscheint, jedenfalls ein umfangreicheres Leerstehen von Wohnungen nicht gefürchtet zu werden braucht.

Vor allem aber verschwindet das Risiko völlig, wenn man nur, wie notwendig, einen längeren Zeitraum ins Auge faßt und vor allem dabei erwägt, daß die Stadt als Eigentümerin des Grund und Bodens *auf die Dauer* keine Einbuße erleiden kann. Zeitweilige Schwankungen und Ausfälle aber brauchen nicht auf den städtischen Haushaltungsplan einzuwirken, wenn nur von vornherein durch Schaffung eines *Reservefonds* für Notfälle vorgesorgt wird. Sehr interessant und beruhigend ist in dieser Beziehung die Geschichte der beiden 1871 und 1872 hier gegründeten Baugesellschaften, welche zwar bei sehr hohen Baupreisen gebaut haben und infolge der Krisis von 1873 längere Jahre hindurch in schwieriger Lage waren, aber im Laufe der Zeit doch ihre wirtschaftliche Gesundheit durchaus wiedererlangt haben.

Dabei kommt für die Stadt noch in Betracht, daß, wenn auf Grund des Erbbaurechts größere Ländereien in weiträumiger Bebauung erschlossen werden, daraus erhebliche Mehreinnahmen erwachsen, indem an Stelle der bisherigen geringen Landpacht eine 3%ige Verzinsung des gegenwärtigen, wenn auch mäßig bemessenen Verkaufswerts tritt.

Überdies bedarf es zunächst keineswegs sehr bedeutender Mittel, indem schon bei einer Ausstattung der Baukasse mit Mk. 2000000 sehr beachtenswerte Erfolge erzielt werden können. Wenn angenommen wird, daß die erste Hälfte der Baugelder anderweit beschafft werden kann, und Mk. 200000 in den Reservefonds abgesondert gelegt werden, so würden bei Annahme durchschnittlicher Baukosten von

$$\text{Mk. } 8000 \text{ pro Wohnung } \frac{\text{Mk. } 1800000}{4000} = 450 \text{ Wohnungen}$$

hergestellt werden können. Im Laufe der Jahre würden aber die der Baukasse wieder zufließenden Amortisationsbeträge von selbst immer wachsende Geldbeträge für den Bau neuer Wohnungen zur Verfügung stellen, wenn auch dadurch eine Erhöhung der Mittel der Baukasse für den Fall einer gedeihlichen Entwicklung der Kasse nicht überflüssig gemacht werden würde.

Ganz von selbst versteht es sich natürlich, daß bei Ausleihung der Baugelder die erforderliche Vorsicht angewandt wird, um sowohl die Baukasse als die mit Lieferungen beteiligten Bauhandwerker vor Schaden zu schützen. Es dürfte dies auch um so leichter sein, als ja die Bauten auf städtischem Grund und Boden ausgeführt werden und das Erbbaurecht erst nach Vollendung des Baues im Grundbuch eingetragen zu werden braucht.

4. Die *Bedingungen*, unter denen das *Erbbaurecht* stadtseitig einzuräumen ist, sind bereits verschiedentlich gestreift, zur Veranschaulichung des ganzen Planes wird es aber notwendig sein, wenigstens auf einzelne Bedingungen noch näher einzugehen.

a) Die Zeitdauer wird vielleicht verschieden zu bemessen sein, je nachdem es sich um sehr leicht gebaute Einzelhäuser oder um dauerhaftere Etagenhäuser handelt. In keinem Falle wird es notwendig sein, eine Dauer von 80 Jahren zu überschreiten.

b) Das Recht zur Beschwerung des Erbbaurechts mit Hypotheken wird etwa dahin zu beschränken sein, daß die Beleihung nur bis zu 9/10 der nachweislich verbrauchten Bausumme erfolgen darf, daß ferner die Amortisation im Laufe einer etwas kürzeren Zeit, als das Erbbaurecht dauert, sichergestellt sein muß, und daß Veränderungen der Amortisationsbestimmungen ohne Zustimmung der Stadt als Eigentümerin ausgeschlossen sind. Dabei würde noch besonders zu erörtern sein, ob es ratsamer ist, die ersparten Zinsen mit zur Amortisation zu verwenden und einen dauernden gleichen Satz für Zins und Tilgung zu bestimmen, oder aber die ersparten Zinsen nicht mit zur Tilgung zu verwenden, und dadurch für die erste Zeit zu höheren, für die spätere Zeit zu niedrigeren Sätzen für Verzinsung und Tilgung zu gelangen. Auch könnte eine Verbindung dieser beiden Systeme in Frage kommen. Abnehmende Sätze würden den Vorteil haben, daß in der späteren Zeit, in welcher die Reparaturen größer werden, durch die Hypotheken immer geringer werdende Lasten erwachsen.

Die Aufnahme anderweiter Hypotheken würde der Zustimmung der Eigentümerin bedürfen.

Es bedarf kaum der Bemerkung, daß ein Zwang zur Annahme von Hypotheken aus der städtischen Baukasse nicht geübt werden würde. Wer etwa durch verwandtschaftliche Beziehungen oder auf andere Weise sich Darlehen zu billigerem Zinsfuß verschaffen kann, soll daran nicht gehindert werden, nur muß natürlich in allen Fällen Sicherheit dafür geschaffen werden, daß die Tilgung der Darlehen rechtzeitig erfolgt.

c) Die Abgabe für Benutzung des städtischen Bodens kann in mannigfaltiger Weise geregelt werden. Sie wird zweckmäßigerweise aus zwei verschiedenen Bestandteilen zusammengesetzt sein, und zwar aus einer indirekten Abgabe, welche ähnlich wie das Währschaftsgeld in Fällen der Veräußerung zur Erhebung gelangt, und einer direkten Abgabe, welche alljährlich zu zahlen ist, aber nicht notwendig ein für allemal in ihrer Höhe gleichbleibend festgesetzt zu werden braucht; es wird sich vielmehr empfehlen, bei der direkten Grundabgabe immer die besonderen Eigentümlichkeiten des einzelnen Falles thunlichst zu berücksichtigen. Wenn es sich z. B. um ein entfernt gelegenes Gelände handelt, dessen Besiedelung nur durch besonderen Anreiz erwartet werden kann, wird es zweckmäßig sein können, in den ersten Jahren nur ganz niedrige, der bisherigen Landpacht entsprechende Abgaben, zuzüglich einer Verzinsung der Straßen- und Kanal-Herstellungskosten zu erheben und erst allmählich bei zunehmender Bebauung zu den normalen Sätzen — 3% des Bodenwertes — überzugehen. Andererseits wird es sich, wenn vermietbare Wohnungen gebaut werden sollen, von vornherein empfehlen, für den Fall wachsender Mieteinnahmen eine nach bestimmten Prozentsätzen wachsende Erhöhung der Grundabgabe auszubedingen. In ihren Einzelheiten müssen alle diese Bestimmungen so ausgedacht werden, wie sie auch ein verständiger und weitsichtiger Privatunternehmer gestalten würde.

d) In betreff der Bebauung wird zwar dem Erbbauberechtigten — vorbehaltlich der zur Sicherung einer thunlichst weiträumigen Bebauung etwa aufzuerlegenden Baubeschränkungen — thunlichst freie Hand zu lassen sein, auch werden spätere Um- oder Anbauten regelmäßig dem freien Ermessen desselben zu überlassen sein. Indessen hat die Stadt als Eigentümerin nach einer doppelten Richtung hin doch ein erhebliches Interesse, und zwar einerseits an einer sorgfältigen Unterhaltung des Hauses und andererseits auch daran, daß dem Erbbauberechtigten Sicherheit gegeben wird, das von ihm in das Haus hineingesteckte, zur dauernden Werterhöhung gereichende Baugeld im Fall der Veräußerung wieder erstattet zu erhalten. Es wird sich daher empfehlen, eine Einrichtung zu treffen, welche nach beiden Richtungen hin den nötigen Schutz bietet. Vielleicht geschieht das am einfachsten in der Weise, daß der aus eigenen Mitteln in das Haus hinein verbaute Betrag — oben mit etwa 1/10 angesetzt nach Ablauf des Erbbaurechts zurückerstattet wird. Zu dem Zwecke wird es nötig sein, die jährliche Grundabgabe um einen gewissen Betrag zu erhöhen, und zwar um so viel als nötig ist, um mit Zins und Zinseszins jenes Kapital anzusammeln. Es wird dies auch keine Schwierigkeiten bieten, da beispielsweise eine jährliche Zahlung von Mk. 6 ausreicht, um bei 3% mit Zins und Zinseszins in 60 Jahren eine Summe von Mk. 1000 anzusammeln. Dabei wäre zu erwägen, ob zu dem vom Erbbauberechtigten aus eigenen Mitteln beschafften Teile des Baugeldes, welches oben auf etwa 1/10 bestimmt ist, nicht noch eine Summe von 20% zugeschlagen werden sollte, um den Ablauf des Erbbaurechts in freundlicherem Lichte erscheinen zu lassen. Da die Zahlung dieser Summe bei Beendigung des Erbbaurechts durch die eben erwähnte Erhöhung der Grundabgabe gesichert ist, leuchtet es ohne weiteres ein, daß der erste Erbauer des Hauses bei einem Verkaufe dieses von ihm beschaffte Baugeld von seinem Nachfolger herausgezahlt bekommen würde, wodurch denn offenbar der Verkauf des Erbbaurechts in Notfällen, wie etwa bei Todesfällen, wesentlich erleichtert wäre. Da natürlich der Betrag dieser Baugelder im beiderseitigen Einverständnis von vornherein festgestellt sein muß, so folgt daraus, daß nicht nur die zuerst aufgewandte Bausumme, sondern auch der Wert späterer Um- oder Anbauten, wenn er überhaupt angerechnet werden soll, vor der Ausführung derselben durch Vereinbarung festzulegen ist.

Die Sicherheit dieser Zahlungen bei Beendigung des Erbbaurechts würde, soweit ich sehe, nicht dadurch erschüttert werden, daß wegen ordnungswidriger Unterhaltung des Gebäudes gewisse, nötigenfalls durch ein Schiedsgericht festzusetzende Abzüge gemacht werden können.

e) Ein Rückkaufsrecht der Stadt während der Dauer des Erbbaurechts, nach Ablauf einer gewissen Zeit von etwa 30 Jahren, scheint aus mancherlei Gründen erwünscht. Festsetzungen, welche über ein Menschenalter hinausreichen, tragen an und für sich immer den Charakter des Unsicheren in sehr hohem Maße an sich, und es ist namentlich von vornherein nicht zu übersehen, in welchem Umfange das Erbbaurecht wieder zum Gegenstande ungesunder Spekulationen gemacht und den Zwecken, für welche es gegründet ist, wieder entzogen werden kann. Ein der Stadt zustehendes Rückkaufsrecht nach 30 Jahren zu einem von vornherein bestimmten Preise, welcher dem Erbbauberechtigten

natürlich nicht nur sein hineingestecktes Baugeld wiedergeben, sondern auch einen angemessenen Gewinn lassen müßte, würde solche unerwünschte Möglichkeiten in sicherster Weise abschneiden, ohne doch dem Erbbauberechtigten das Gefühl zu nehmen, ein eigenes Heim zu besitzen. Auch würde es ja nicht ausgeschlossen sein, daß der Erbbaurechtsvertrag, nötigenfalls mit gewissen Abänderungen, erneuert und verlängert würde, ja höchstwahrscheinlich würde dies in den meisten Fällen der Fall sein.

f) Auf einige andere Punkte, die Kontrolle der Benutzung der Gebäude, die Berechnung der vom Erbbauberechtigten zu tragenden Haussteuer und andere ähnliche Fragen gehe ich hier nicht weiter ein, da es mir nur darauf ankam, ein Bild der wesentlicheren Seiten des Erbbaurechts zu entwerfen.

III.

Die Nutzbarmachung der städtischen Baukasse für Grundstücke der öffentlichen milden Stiftungen.

Wenn die städtische Baukasse auf städtisches Gelände beschränkt würde, so würde ihre Wirksamkeit voraussichtlich nur einen unerwünscht geringen Umfang erlangen können, weil die Zahl und der Umfang der städtischen, zur Vergebung auf Erbbaurecht geeigneten Grundstücke zur Zeit wenigstens keine erhebliche ist. Allerdings würde es voraussichtlich möglich sein, im Wege der Umlegung an verschiedenen Stellen der Stadt geeignete Geländemassen nach und nach zu schaffen, aber der hierbei eintretende Zeitverlust würde, auch wenn in naher Zeit ein Gesetz über zwangsweise Umlegung zur Verabschiedung gelangte, so bedeutend sein, daß die Wirkung der Maßregel auf lange hinausgeschoben sein würde. Dagegen lehrt ein Blick auf die Karte, daß insbesondere das Katharinen- und Weißfrauenstift und das Waisenhaus, sei es im jetzigen Stadtbezirk, sei es in den Vororten, große, zur schnellen Besiedelung vorzüglich geeignete Gelände besitzen. Am leichtesten würden sich Besiedelungen natürlich vollziehen, wenn die Pflegämter Neigung und genügende Kräfte hätten, um die bauliche Erschließung der Ländereien durch die notwendigen Anlagen in Bezug auf Straßen, Kanäle und Wasserleitung selbst herzustellen und dann das baureife Land in ähnlicher Weise, wie das oben für die städtische Verwaltung empfohlen ist, an Baulustige auf Erbbaurecht auszuthun. Allein die bisherigen Verhandlungen, welche zwischen dem Pflegamt des Katharinen- und Weißfrauenstiftes und der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen wegen Begründung eines Erbbaurechts an der Mainzer Landstraße gepflogen worden sind, haben den Beweis geliefert, daß einem solchen Vorgehen der Pflegämter außerordentlich große Schwierigkeiten im Wege stehen. Die Herstellung der Straßen- und Kanalarbeiten erfordert zunächst die Aufwendung erheblicher Barmittel, deren Beschaffung, wenn sie auch mit Sicherheit verzinst und getilgt werden, doch zunächst für eine auf solche Unternehmungen nicht eingerichtete Verwaltung mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist. Ferner ist bei aller Geneigtheit, mit der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen für ein großes Gelände von vielen Morgen zu verhandeln, doch gleichzeitig eine entschiedene Abneigung hervorgetreten, mit einzelnen Baulustigen über kleinere Geländestücke oder einzelne Bauplätze Erbbaurechtsverträge abzuschließen. Die Lage ist demnach in

Bezug auf das den öffentlichen milden Stiftungen gehörige Gelände thatsächlich eine schwierige. Und so sehr auch namentlich das dem Katharinen- und Weißfrauenstift im Westen der Stadt gehörige Gelände zu rascher Bebauung vorzüglich geeignet ist und aller Voraussicht nach eine wirksame Konkurrenz in Bezug auf die Preisbildung des Baugeländes üben würde, so ist doch leider mit dem Umstande zu rechnen, daß an eine bauliche Erschließung durch das Pflegamt selbst nicht wohl gedacht werden kann. Auch wird man zugestehen müssen, daß das Pflegamt bei seiner Organisation wohl kaum in der Lage ist, solche weitaussehenden Unternehmungen selbst in die Hand zu nehmen. Es bleibt demnach, wenn man nicht auf die bauliche Erschließung verzichten will, was im öffentlichen Interesse nicht wohl angängig ist, nur ein Doppeltes übrig. Entweder übergiebt man dieses ganze, weit ausgedehnte Gelände im Westen der Stadt, zwischen der Mainzer Landstraße und der Rödelheimer Chaussee (Rebstöcker- und Römerhof- und Biegwald-Gelände) durch Verkauf an die Privatspekulation, wobei dann natürlich genau dieselben Wirkungen der Preistreibereien und Wohnungsverteuerung eintreten würden wie in anderen Teilen des Stadtgebietes, oder aber die Stadtverwaltung selbst entschließt sich, die Aufschließung des Geländes in die Hand zu nehmen, auf ihre Kosten Straßen, Kanäle, Wasserleitung und Vorortbahnen zu bauen, das zur Bebauung übrigbleibende Gelände selbst von der Stiftung in Erbbaurecht zu übernehmen und nach denselben Grundsätzen, wie sie oben für den eigenen städtischen Grund und Boden dargelegt sind, weiter an andere Nachfolger im Erbbaurecht zu übertragen.

Es bedarf keiner Ausführungen, daß auch bei diesem Wege große Schwierigkeiten hervortreten werden, aber ebenso sicher ist auch, daß bei dem beiderseits anzunehmenden guten Willen zur Lösung dieser socialpolitisch so hochbedeutsamen Aufgabe, die Schwierigkeiten überwindbar sein müssen. Da das Pflegamt zur Zeit nur eine Einnahme von etwa Mk. 20 pro Morgen hat, so würde es finanziell offenbar von größter Bedeutung für die Zwecke des Pflegamtes sein, wenn es nach und nach die Einnahmen aus dem Morgen auf etwa Mk. 150 und mehr bringen könnte. Da andererseits die Stadtverwaltung nicht die Absicht haben kann, Geldgewinn aus dem Geschäfte zu ziehen, sondern nur darauf Bedacht nehmen muß, daß das ganze Unternehmen von vornherein auf gesunden wirtschaftlichen Grundlagen aufgebaut wird, und etwaige, die Stadt zeitweilig treffende Verluste demnächst wieder eingebracht werden, so müßte, wie mir scheint, auch über die Bedingungen des Erbbaurechts eine Verständigung wohl erreichbar sein.

IV.

Meine Anträge gehen hiernach zunächst dahin:

Der Magistrat wolle unter grundsätzlicher Billigung dieser Ausführungen

1. die Stadtkämmerei beauftragen, Vorschläge wegen der in Erbbaurecht nach Maßgabe vorstehender Ausführungen zu vergebenden städtischen Ländereien und der dabei festzuhaltenden Bedingungen zu machen, wobei insbesondere auch auf das Bedürfnis des mittleren und unteren städtischen Beamtenstandes sowie der Lehrerschaft Rücksicht zu nehmen ist.
2. mit den Pflegämtern des Waisenhauses und des Katharinen- und Weißfrauen-

stifts wegen Aufschließung ihrer Ländereien im Sinne der Ausführungen unter III in Beziehung treten und

3. das Tiefbauamt beauftragen, wegen der Kosten der Kanalisation und der Straßenanlagen in dem Stiftungsgelände zwischen Mainzer Landstraße und Rödelheimer Chaussee im Sinne der Ausführungen unter III eine vorläufige und überschlägliche Berechnung vorzulegen, soweit dies vor Aufstellung endgültiger Fluchtlinienpläne angängig ist.

Zusätzliche Bemerkungen.

1. Nachdem die Stadtkämmerei die nötigen Unterlagen beschafft hatte, hat der Magistrat unter dem 1. Februar 1901 bei der Stadtverordnetenversammlung beantragt, sich im Princip mit der Vergebung städtischen Geländes zu Erbbaurecht einverstanden zu erklären und den Magistrat zunächst für 2 Jahre zu solcher Vergebung und zur Anleihe von 500000 Mk. behufs Gewährung von Baukapital zu ermächtigen. Diese Ermächtigung ist am 7. Mai 1901 durch folgenden Beschluß erteilt:

I. Die Stadtverordnetenversammlung erklärt sich mit der Vergebung städtischen Geländes in Erbbaurecht, sowie damit einverstanden, daß der Magistrat zunächst während der beiden folgenden Jahre auf Grundlage nachstehender Normativbestimmungen, mit einer derartigen Geländevergebung vorgehe und zur Gewährung von Baukapitalien einen Betrag bis zu 500000 Mk. anleihe:

1. Genaue Bezeichnung der Grundstücke, an denen das Erbbaurecht bestellt wird.
2. Festsetzung der Dauer des Erbbaurechts, welche regelmäßig auf 60 Jahre zu bemessen ist, in geeigneten Fällen aber bis zu 80 Jahren ausgedehnt werden kann.

   Die von dem Erbbauberechtigten selbst gezahlten Baugelder müssen, abzüglich eventueller Entschädigungsansprüche der Stadt, bei Beendigung der Erbpacht zurückgezahlt werden. Im übrigen gehen beim Erlöschen des Erbbaurechts die vorhandenen Bauwerke unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über.
3. Der Stadt ist das Recht auszubedingen, nach 15 Jahren das Erbbaurecht für einen unter Zugrundelegung des Gebäudewertes, jedoch unter Abzug der vorzusehenden Abschreibungen und Kapitalstilgungen zu bestimmenden Preis alljährlich oder zu bestimmten Zeiten zurückzuerwerben. Der Erbbauberechtigte hat zu diesem Zweck besondere Rechnung zu führen.

   Der Übernahmepreis ist stadtseitig in bar zu zahlen, soweit nicht das Erbbaurecht hypothekarisch belastet ist.
4. Außerdem ist der Stadt ein Vorkaufsrecht auszubedingen.
5. Der Erbbauberechtigte ist zur sofortigen Bebauung und zur Erhaltung und ordnungsmäßigen Unterhaltung während der Dauer des Erbbaurechts zu verpflichten. Die Bebauung und Unterhaltung hat unter Kontrolle des Hochbauamtes zu erfolgen. Zur Errichtung weiterer Baulichkeiten ist die Zustimmung des Magistrats erforderlich.
6. Die Baugelder können stadtseitig gegen Verpfändung des Erbbaurechts bis zu höchstens 9/10 des Bauwertes dem Bauenden geliehen werden. Das Darlehn muß spätestens bis zum Ablauf des Erbbaurechts planmäßig getilgt werden. Die Verpfändung und anderweite Belastung des Erbbaurechtes ohne Zustimmung des Magistrates ist auszuschließen.
7. Der Stadt ist eine Kontrolle oder eine Mitwirkung in betreff der Festsetzung von Mieten vorzubehalten.
8. In geeigneten Fällen ist der Stadt ein Vorzugsrecht bezüglich aller Mietwohnungen oder eines Teiles derselben vorzubehalten.

9. Bei Ausbedingung der jährlichen Abgabe für die Gewährung des Erbbaurechtes ist auf die Lage der Verhältnisse im einzelnen Falle entsprechende Rücksicht zu nehmen.
10. Es ist vertraglich festzustellen, daß die Haussteuer und bei Veräußerung des Erbbaurechtes das Währschaftsgeld oder eine dem Währschaftsgeld entsprechende Abgabe vom Erbbauberechtigten gezahlt wird.
11. Im Fall der Verletzung der Rechte der Stadt ist dieselbe auch vor Ablauf der ersten 15 Jahre zum Rückerwerb des Erbbaurechtes in Gemäßheit der Nr. 3 berechtigt.
12. Alle Rechte der Stadt sind durch Eintragung im Grundbuche festzulegen.

II. Die einzelnen, nach Maßgabe dieses Beschlusses abgeschlossenen Verträge sind der Stadtverordnetenversammlung halbjährlich zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Mit einer neu begründeten Arbeiter-Baugenossenschaft schweben bereits Verhandlungen auf dieser Grundlage.

2. Die Pflegämter der vorgenannten öffentlichen milden Stiftungen haben sich zu entsprechendem Vorgehen bereit erklärt. Zur Zeit schweben Verhandlungen über Begründung einer Aktiengesellschaft behufs Erbauung von Wohnungen auf städtischem und stiftischem Gelände auf der Grundlage des Erbbaurechts.

Anlage II.

Vertrag mit der Internationalen Baugesellschaft über die Erbauung kleiner Wohnungen[1].

Die vom Magistrat mit Antrag vom 1. Februar d. Js. der Stadtverordnetenversammlung unterbreiteten Vorschläge wegen Vergebung städtischen Grundbesitzes im Wege des Erbbaurechts, unter Bereitstellung städtischen Kredites für die Baugelder, waren von vornherein nicht in dem Sinne gemacht, als ob damit die Thätigkeit der städtischen Verwaltung auf dem Gebiet des Wohnungswesens abgeschlossen sein sollte. Insbesondere war in der beigefügten Denkschrift vom 7. Juli 1900 ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Erbauung von Wohnungen für die städtischen Arbeiter und Bediensteten durch die Stadt selbst ihren weiteren Fortgang haben müßte.

Aber auch darüber hinaus schien dem Magistrat bereits damals eine Förderung des Wohnungsbaues durch die Stadt schon deshalb unentbehrlich, weil der unleugbar z. Zt. vorhandene Mangel an kleinen Wohnungen, wenigstens zu einem gewissen Teile, unmittelbar auf die Thätigkeit der städtischen Verwaltung selbst zurückgeführt werden muß. Die im Interesse des Verkehrs erforderliche Anlage neuer Straßenzüge in der Altstadt bringt es leider mit sich, daß zahlreiche kleinere Wohnungen niedergelegt werden müssen, und es läßt sich nicht wohl die moralische Verpflichtung von der Hand weisen, für einen Ersatz derselben Sorge zu tragen. Die in den nächsten Jahren in Aussicht stehende Durchführung der Braubachstraße wird nach den angestellten Erhebungen insbesondere den Fortfall von 41 Vier- und Fünfzimmerwohnungen, 60 Dreizimmerwohnungen und 247 Zwei- und Einzimmerwohnungen zur Folge haben. Es kommt hinzu, daß die von allen Seiten als notwendig anerkannte und auch mit dem Königl. Polizeipräsidium bereits vereinbarte Einführung einer polizeilichen Kontrolle über die Benutzung der Wohnungen erst dann ins Leben treten kann, wenn einwandfreie kleine Wohnungen

[1] Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung vom 23. April 1901.

in genügendem Umfange zur Verfügung stehen. Eine stadtseitige Förderung des Wohnungsbaues durch Privatunternehmer wird aber nur dann möglich sein, wenn sie nicht in den Formen der Subventionierung, sondern auf streng wirtschaftlicher Grundlage erfolgt, welche auch für andere ähnliche Unternehmungen wieder verwertet werden kann. Nach längeren Verhandlungen ist es gelungen, auf dieser Grundlage den in den Anlagen enthaltenen Vertrag mit der Internationalen Baugesellschaft zu stande zu bringen, welcher nunmehr der Stadtverordnetenversammlung zur Genehmigung unterbreitet wird, und dessen wichtigere Bestimmungen im nachstehenden wiedergegeben sind.

Die Internationale Baugesellschaft ist bereit, einen Teil ihres westlich der Galluswarte und nördlich der Mainzer Landstraße belegenen Geländes in Größe von 9,78 Hektar (brutto) durch Anlage von Straßen baulich zu erschließen und durch eine zu diesem Zwecke mit einem Kapital von 900000 Mk. zu begründende Aktiengesellschaft (Hellerhof-Gesellschaft) auf diesem Gelände 656 Drei- und Zweizimmerwohnungen, unter Bereitstellung kleiner Gärten für jede Wohnung, herzustellen, wenn die Stadt die Beschaffung des zur Erbauung der Wohnungen erforderlichen Kapitals dadurch erleichtert, daß sie für die zu diesem Zwecke auszugebenden Schuldscheine von insgesamt 3400000 Mk. in Bezug auf Kapital und Zinsen die Garantie übernimmt.

Dagegen soll der Stadt als Entgelt für die von ihr zu übernehmende Garantie ein Anteil an den Erträgnissen der Gesellschaft in der Weise eingeräumt werden, daß die Stadt zunächst vor Zahlung einer Dividende bis 1935 die feste Summe von 6000 Mk. und außerdem den ganzen, nach Zahlung einer auf höchstens 4½ % bemessenen Dividende verfügbaren Überschuß (veranschlagt zu rund 7000 Mk.) mit der Verpflichtung erhält, diese Summe zum allmählichen Erwerb der Aktien zu verwenden. Dieser Erwerb wird sich, wenn der aufgestellte Voranschlag über Einnahmen und Ausgaben sich als zutreffend erweist, in etwa 30 Jahren vollziehen. Außerdem hat die Stadt das Recht, alljährlich die gesamten noch nicht in ihrem Besitz befindlichen Aktien durch einmalige Zahlung zu erwerben. Der für die Aktien zu zahlende Preis ist für die Zeit bis 1914 auf 110 % und von da an auf 120 % festgesetzt, einmal um die Verwertung der Aktien zu erleichtern und zugleich um der in sicherer Aussicht stehenden Wertsteigerung des Grund und Bodens, wenigstens in gewissem Umfange Rechnung zu tragen. Die Tilgung der Obligationen soll dadurch erfolgen, daß dieselben vom Jahre 1935 an mit 1 % und den ersparten Zinsen, d. h. in etwa 40 Jahren amortisiert werden. Da die Stadt bis dahin in den Besitz der Aktien gelangt sein wird, so werden die ihr zufließenden Dividenden ausreichen, um auch die Tilgung der Obligationen herbeizuführen. Die Stadt wird also nach dem aufgestellten Finanzplane nach etwa 76 Jahren den gesamten mit den 656 Wohnungen bestandenen Grundbesitz in Größe von rund 4,80 Hektar erwerben, ohne daß ihr dafür eine andere Leistung, als die von ihr übernommene Garantie für die Obligationen obläge. Was die Gefahren der Garantie anlangt, so ist zu bedenken, daß dieselbe erst dann in Anspruch genommen werden könnte, wenn die Gesamteinnahmen der Gesellschaft sich um mehr als 50000 Mk. schlechter stehen sollten, als im Finanzplane angenommen ist. Da nun im Finanzplane bereits ein Ausfall von 5 % der insgesamt auf 247728 Mk. veranschlagten Mieten mit 12386 Mk. vorgesehen ist, so ist es durchaus unwahrscheinlich, daß Zahlungen aus der städtischen Garantie überhaupt zu bewirken sein werden. Sollte diese Notwendigkeit aber aus ganz besonderen Gründen einmal eintreten, so ist zunächst weitreichende Sicherheit vorhanden, daß die gezahlten Beträge in den späteren Jahren wieder zurückbezahlt werden. (Vgl. § 5 Abs. 5 des Vertrages.) In jedem Fall steht solchen Ausgaben der weit größere Vorteil des allmählichen Erwerbs der Aktien gegenüber.

Im einzelnen ist noch folgendes zu bemerken:

1. Der von den städtischen Behörden für das Gelände zwischen der Galluswarte, der Mainzer Landstraße, dem Eisenbahndamme der Nassauischen Bahn und der Idsteinerstraße aufgestellte Fluchtlinienplan ist von verschiedenen Seiten, darunter auch von der Internationalen Baugesellschaft, angefochten. Der diesem Vertrage zu Grunde gelegte Fluchtlinienplan weicht von dem von den städtischen

Behörden aufgestellten in verschiedenen Punkten ab. Voraussetzung dieses Vertrages ist mithin, daß dieser neue Fluchtlinienplan, über welchen besondere Vorlage erfolgen wird, rechtswirksam festgesetzt wird. Die Internationale Baugesellschaft hat sich durch § 16 des Vertrages bereits verpflichtet, einem für das Gesamtgebiet aufgestellten Fluchtlinienplan, welcher für Straßen und Plätze 32,50% vorsieht, zuzustimmen, und auch einer Umlegung der gesamten beteiligten Grundstücke auf Grund dieses Fluchtlinienplanes beizutreten.

2. Das gesamte auf Grund dieses Vertrages zur baulichen Erschließung gelangende Gelände der Internationalen Baugesellschaft umfaßt 97814 Quadratmeter. Hiervon bleiben nach Abzug der Straßen und Plätze mit 32,50% an netto Baugelände rund 66000 Quadratmeter übrig. Von diesen sind wiederum rund 48000 Quadratmeter zur Errichtung der kleinen Wohnungen bestimmt, während die übrigen rund 18000 Quadratmeter der Internationalen Baugesellschaft für anderweite Bebauung verbleiben. Dem stadtseitigen Erwerb unterworfen sind hiernach lediglich, abgesehen vom Straßengelände, jene rund 48000 Quadratmeter.

3. Die gesamten Straßenbaukosten nebst Kosten der 5jährigen Unterhaltung trägt die Internationale Baugesellschaft, soweit nicht die Geflügelhandlung Mayer zur Kostendeckung für einzelne Straßenteile verpflichtet ist. Es sind ihr jedoch von der Aktiengesellschaft „Hellerhof" diejenigen Kosten zu erstatten, welche auf die Fronten der von der letzteren herzustellenden Häuser entfallen. Die Straßen sollen der größeren Haltbarkeit wegen im allgemeinen gepflastert, die Fußsteige durch Randsteine abgeschlossen und mit Berliner Mosaikpflaster hergestellt werden, die Fahrbahn der großen, in der Mitte liegenden Promenadenstraße soll jedoch mit Asphalt versehen werden. Die Kosten etwa herzustellender gärtnerischer Anlagen und Baumpflanzungen auf der Mittelpromenade werden, wie üblich, von der Stadt getragen.

4. Die Kosten der Kanalisation, welche auf die Fronten der Wohnungsgesellschaft Hellerhof entfallen und auf 66000 Mk. veranschlagt sind, trägt die Stadt, wofür dieselbe jedoch einen entsprechenden Betrag von 66000 Mk. Aktien erhält. Im übrigen trägt die Internationale Baugesellschaft die Kosten der Kanalisation, abgesehen von den von der Geflügelhandlung Mayer zu übernehmenden Beträgen.

Außerdem übernimmt die Stadt noch weitere 34000 Mk. Aktien, um von vornherein durch einen städtischen Aktienbesitz von 100000 Mk. den für notwendig erachteten Einfluß in der Aktiengesellschaft zu gewinnen.

5. Der Preis des für die Erbauung der kleinen Wohnungen bestimmten Geländes von rund 48000 Quadratmeter ist auf 900000 Mk., d. h. etwa 18,75 Mk. für das Quadratmeter, festgesetzt, wobei Stempel- und Überschreibungskosten der Internationalen Baugesellschaft allein zur Last fallen.

6. Das Aktienkapital beträgt, wie bereits angegeben, 900000 Mk., wovon 100000 Mk. auf die Stadt und 800000 Mk. auf die Internationale Baugesellschaft entfallen. Während, wie bemerkt, die Stadt hiervon 66000 Mk. durch Übernahme der Kanalisationsarbeiten einbringt und 34000 Mk. in bar zahlt, erfüllt die Internationale Baugesellschaft ihre Verpflichtungen durch Übereignung des mehrgedachten Baugeländes in Größe von rund 48000 Quadratmeter. Da der Kaufpreis von 900000 Mk. hierdurch nicht völlig gedeckt wird, ist derselbe der Internationalen Baugesellschaft im Betrage von 100000 Mk. durch Übergabe von Obligationen zu vergüten.

7. Die auszugebenden Obligationen im Gesamtbetrage von 3400000 Mk. sind mit Garantie der Stadt zu versehen. Sie sind jährlich mit 4% zu verzinsen und bis zum 1. Oktober 1908 unkündbar, von da ab können sie mit 6monatlicher Frist ganz oder teilweise gekündigt werden. Abgesehen davon müssen sie von 1935 an mit 1% und den ersparten Zinsen getilgt werden.

8. Um eine völlig klare Sachlage zu schaffen und Überschreitungen zu vermeiden, übernimmt die Internationale Baugesellschaft für feste Pauschalsummen sowohl die schon erwähnte Herstellung und fünfjährige Unterhaltung der vor den zu bauenden kleinen Häusern liegenden Straßenstrecken, als auch die Kosten für die Begründung der Aktiengesellschaft und für die Herstellung

der Wohnungen, letztere mit 3146000 Mk. (§ 4). Die Ansätze für die Baukosten sind vom Hochbauamte geprüft und als mäßig gegriffen bezeichnet worden.

9. Die Wohnungen zerfallen in:

84	Wohnungen	mit je 3 Zimmern, zum angenommenen Mietwerte von 540 Mk. pro Jahr,
424	"	mit je 2 Zimmern, zum Mietwerte von 360 Mk. pro Jahr und
148	"	Zweizimmerwohnungen im Dachstock, zum Mietwerte von je 336 Mk.,

insgesamt 656 Wohnungen

im Gesamtmietwerte von 247728 Mk. Diese Summe wird, wie bereits bemerkt, im Finanzplan nur abzüglich von 5%, das ist 12386 Mk., in Ansatz gebracht, das ist mit 235342 Mk.

Dieser Einnahme würden folgende Ausgaben gegenüberstehen:

1.	4% Zinsen für 3400000 Mk. Obligationen	136000 Mk.
2.	Ausgaben für Verwaltung, Unterhaltung und Versicherung der Gebäude mit insgesamt 1%	31460 "
3.	Steuern	11413 "
	insgesamt	178873 Mk.

Es bliebe sonach ein Reingewinn von 56469 Mk., welcher in folgender Weise zu verteilen wäre:

a.	gesetzlicher Reservefonds 5% mit	2824 Mk.,
b.	feste Zahlung an die Stadt	6000 "
c.	bis zu 4½% auf das Aktienkapital von 900000 Mk. . . .	40500 "
	zusammen	49324 Mk.,

so daß ein an die Stadt abzuführender Überschuß von 7145 Mk. verbliebe. Über die Verwendung der unter b genannten 6000 Mk., sowie dieses Überschusses zur allmählichen Überführung der Aktien in städtischen Besitz ist oben bereits das Nähere ausgeführt.

10. Was die Zeit der Herstellung der Häuser anlangt, so ist die Internationale Baugesellschaft verpflichtet (§ 11), binnen 12 Monaten nach Feststellung des Fluchtlinienplanes 24 Wohnhäuser fertigzustellen und der Aktiengesellschaft zu übergeben. Nach weiteren 12 Monaten sollen wiederum 24 Wohnhäuser hergestellt sein und im 3. Baujahre der Rest der im ganzen projektierten Wohnhäuser fertiggestellt werden, so daß nach Ablauf von 3 Jahren die sämtlichen projektierten Wohnhäuser bewohnt werden können.

Solange diese Wohnhäuser nicht sämtlich fertiggestellt sind, und demnach auch die vorgesehenen Mieten noch nicht eingehen, hat die Internationale Baugesellschaft die Zinsen für die Obligationsschuld unter Garantie eines ersten Bankhauses zu zahlen.

11. Die Übertragung besonderer Aufsichtsrechte auf die Stadt schien nur insoweit angezeigt, als es sich um die Unterhaltung der Gebäude handelt, welche der Kontrolle des Hochbauamtes unterstellt ist, dagegen schien es ratsam, in Bezug auf die übrige Geschäftsführung, namentlich die Vermietungen und Aftervermietungen, der Gesellschaft freie Hand zu lassen. Eine willkürliche Erhöhung der Mieten ist in keinem Falle zu befürchten, da die Dividende auf den Höchstbetrag von 4½% beschränkt ist, und die Gesellschaft sonach an der Steigerung der Mieten kein Interesse hat. Sollten in der That einmal infolge veränderter Zusammensetzung der Gesellschaft erhebliche Übelstände einreißen, so ist die Stadt einmal durch ihren Aktienbesitz in der Lage, entsprechend einzuwirken, andererseits kann sie in solchen Fällen durch den Erwerb der sämtlichen Aktien das ganze Unternehmen an sich ziehen. Die Einräumung weiterer Aufsichtsrechte an die Stadt würde die Leichtigkeit und Billigkeit des Geschäftsganges entschieden nur nachteilig beeinflussen.

Nur an einem Punkte schien für beide Seiten die Feststellung gewisser Garantien nötig. Einerseits läßt sich denken, daß die Stadt, nachdem sie die Hälfte der Aktien

erworben hat, die Mieten so herabsetzen könnte, daß eine Dividende von 4 1/2 % unmöglich würde. Obwohl ein solches Vorgehen der Stadt sehr unwahrscheinlich ist, da sie dadurch den stadtseitigen Erwerb der Aktien unmöglich machen würde, ist von der anderen Seite doch entschiedener Wert darauf gelgt, daß die fortlaufende Auslosung der Aktien nach Erlangung der Majorität der Aktien durch die Stadt sichergestellt würde. Der Stadt ist demnach in § 5 eine entsprechende Verpflichtung auferlegt worden. Dem gegenüber ist andererseits auch die Gesellschaft verpflichtet, die vorgesehenen Mieten nur mit Genehmigung des Magistrats herabzusetzen, damit nicht auf diese Weise die zur allmählichen Auslosung der Aktien vorgesehenen Überschüsse künstlich verringert würden.

12. Die Internationale Baugesellschaft ist an den Vertrag nicht mehr gebunden, wenn die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung nicht bis zum 15. Mai 1901 erteilt ist.

Diese ist inzwischen erteilt worden unter Vornahme einiger Änderungen gemäß dem Bericht des Ausschusses für Erbbaurecht: hauptsächlich Aufstellung eines neuen Wohnungsplans mit wesentlich billigeren Wohnungen, insbesondere auch einer größeren Anzahl Einzimmerwohnungen, und Bestimmung, daß die vereinbarten Mietpreise, ausgenommen Fälle unabwendbarer Ereignisse, als Höchstpreise zu gelten haben.

CR.

Pierer'sche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.



